

**Dr. Eduardo G. Mascheroni Torrilla**

**PUBLICIDAD CATASTRAL**  
**ACTUAL TENDENCIA LEGISLATIVA-DOCTRINARIA**  
**EN EL DERECHO ARGENTINO Y COMPARADO**

**Y**

**REGISTROS PROVINCIALES**  
**CATASTRALES**  
**SU REFORMA**



**BIBLIOTECA DEL AGRIMENSOR**  
**Marzo -1998**

## **CONSEJO SUPERIOR**

### **PRESIDENTE**

Agrim. Héctor A. Lattanzio

### **VICEPRESIDENTE**

Agrim. Hugo Arce

### **SECRETARIO**

Agrim. Carlos A. López

### **TESORERO**

Agrim. Juan A. Sorroche

### **VOCALES**

Agrim. Angel R. Girotto

Agrim. Alberto G. Santolaria

Agrim. Alfredo B. Triana

Agrim. Héctor A. Rondinoni

Agrim. Marta L. Luparia

Agrim. Pedro N. Gaskar

**Dr. Eduardo G. Mascheroni Torrilla**

**PUBLICIDAD CATASTRAL**  
**ACTUAL TENDENCIA LEGISLATIVA-DOCTRINARIA**  
**EN EL DERECHO ARGENTINO Y COMPARADO**

**Y**

**REGISTROS PROVINCIALES**  
**CATASTRALES**  
**SU REFORMA**

100 647



**BIBLIOTECA DEL AGRIMENSOR**  
**Marzo -1998**

El Dr. Eduardo G. Mascheroni Torrilla, a quien agradecemos su magnífica colaboración, es abogado y se ha especializado en cuestiones inherentes al Catastro Territorial. Se desempeñaba, a la fecha del presente trabajo, como asesor del Consejo Federal de Catastro.

**Dr. Eduardo Gerardo Mascheroni Torrilla**

- Abogado y Doctor en Ciencias Jurídicas y Sociales egresado de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de La Universidad Nacional del Litoral en Santa Fe, en los años 1979 y 1992.
- Director del Area Legal y Técnica del servicio de Catastro e Información Territorial de la provincia de Santa Fe, en el cual la revista desde el año 1987.
- Ex docente de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad del Litoral en el período 1980 - 1987 y actual Coordinador Académico del Curso de Postgrado en Actualización del Derecho Registral Inmobiliaria de la Facultad de Ciencias Jurídicas Sociales de la Universidad Nacional del Litoral.
- Ex Secretario durante el período 1991 - 1995 en el Colegio de Abogados de Santa Fe.
- Expositor, Conferencista, Disertante y Publicista en diferentes Jornadas, Seminarios y Congresos vinculados con la Relación entre el Derecho y el Catastro Territorial celebrados en Catamarca (Año 1993), La Plata (Año 1986), Mar del Plata (Año 1988), Lomas de Zamora (Año 1988), Posadas (Año 1993), Ciudad de Buenos Aires (Año 1997) y que fuera invitado ya para disertar sobre aspectos jurídicos de la Propiedad Horizontal y su vinculación con la Provincia de Santa Fe Distrito sur, en el año 1994, en el Doctorado de Agrimensura (Catamarca, 1995 - 1996).

---

## INTRODUCCION

---

La publicidad procura la cognoscibilidad general o sea la posibilidad de conocer situaciones jurídicas cuya divulgación hace al interés de la comunidad, y es indudable que en la actualidad la denominada publicidad registral constituye el medio más idóneo para exteriorizar los derechos reales sobre cosas inmuebles, su causa, extensión y aplicación al territorio, a través de la acción de los Registros de la Propiedad - donde se inscriben las titulaciones o documentos que contienen a los derechos - y de los organismos catastrales, que contribuyen a la determinación de la cosa inmueble sobre la cual se asienta el derecho real en cuestión.

Este sistema publicístico inmobiliario ostenta un viejo arraigo en la legislación positiva, históricamente por su estrecha vinculación con el régimen de la propiedad privada, que imperó desde antiguo en las comunidades organizadas y continúa imperando en la mayoría de los países civilizados del mundo, aunque bajo diferentes modalidades organizativas y con distintos efectos jurídicos.

No obstante esos distingos (ora formales, ora materiales) todos estos sistemas propenden a ofrecer al posible adquirente de derechos reales, los medios necesarios para conocer con la mayor certeza posible, quién es el titular del fundo que le interesa y en qué condiciones se encuentra en su derecho, con lo que se logra dotar de seguridad jurídica a las operaciones que se realizan, al mismo tiempo que se ofrece mayor garantía económica a los capitales volcados al comercio inmobiliario, orientados a la compra de inmuebles o a la inversión en contratos de préstamo.

En consecuencia la publicidad inmobiliaria (registral y catastral) facilita el intercambio de los inmuebles, con lo cual éstos adquieren mayor valor comercial, incidiendo también en la operación de créditos afianzadas por este tipo de bienes, de ahí que puede concluirse que los beneficios de la publicidad alcanzan no solamente a los interesados directos (partes contratantes o terceros con interés legítimo) sino también a los demás miembros de la sociedad, lo que significa que importan además de una ventaja individual un verdadero beneficio social, al propender al desarrollo del tráfico inmobiliario y del crédito, sin perjuicio del interés político representado por la factibilidad para el Estado de conocer la riqueza territorial, su distribución y caracteres, con fines de planeamiento, obra pública, geográficos y fiscales, pudiendo adoptar oportunamente las medidas gubernativas, relacionadas con ella, más justas.

Nos interesa así, conocer el estado actual y la evolución que en el Derecho moderno, tanto foráneo como nacional, ofrece específicamente la publicidad emanada de los registros catastrales en aras del conocimiento eficaz de los derechos reales aplicados territorialmente (principio de especialidad registral) y con fines de seguridad jurídica. Para ello apreciaremos la situación presente de los sistemas registrales hoy vigentes, la convivencia de éstos y la tradición (particularmente en nuestro ordenamiento jurídico), la

influencia de un catastro adecuadamente organizado en los negocios jurídicos, en la tributación y su significación social, el empleo de los novedosos recursos informáticos y dentro de ese marco totalizador, o que pretende serlo, esbozar el futuro de la publicidad como una de las funciones esenciales del catastro.

## ACTUAL TENDENCIA LEGISLATIVA EN EL DERECHO ARGENTINO Y COMPARADO

---

### CAPITULO I

#### FIN REGISTRAL Y DE PUBLICIDAD DEL CATASTRO

---

1 - Una de las funciones y metas principales del catastro territorial y específicamente en su aspecto jurídico (ya sabemos que el económico y el físico son los restantes), es el de la registración y publicidad de la situación de hecho del inmueble -estado parcelario- junto a todas sus referencias de Derecho y de índole económica.

Este aspecto de la publicidad de los Derechos Reales es el que ha merecido menos atención quizá en nuestra doctrina y legislación, pese al valor que se le ha otorgado históricamente y en el Derecho Comparado, a lo que ya haremos referencia. Sin embargo su importancia es significativa para el desarrollo del tráfico inmobiliario, ya que hace a la completa y concreta garantía de la existencia y aplicabilidad de los derechos reales y personales sobre inmuebles en los actos jurídicos que a ellos acuden, tornando factible el eficaz ordenamiento territorial del Estado, tanto en la propiedad pública como privada, y el cumplimiento de la seguridad jurídica, prevalente mediante la determinación precisa del inmueble y por consiguiente para publicitar de modo adecuado cuál es la extensión del predio sobre el cual se gozan y ejercen los derechos inmobiliarios.

Podemos aseverar que si la publicidad es la actividad tendiente a hacer notorio un hecho o relación jurídica, o a su exteriorización y divulgación, en el caso de la originada en los organismos catastrales, es la actividad del Estado en ejercicio del llamado poder de policía territorial-catastral por los cuales pone en conocimiento de terceros interesados y de la comunidad en general la existencia y modificaciones fácticas y jurídicas de la propiedad inmueble, mediante todos los elementos que componen el registro catastral.

2 - EL REGISTRO CATASTRAL junto a las certificaciones que se expiden en base a él, es el medio instrumental idóneo para publicitar lo atinente a la situación física de la parcela (su ubicación, medidas, linderos, estado de hecho en general) individualizada en una carta gráfica, necesariamente, conformando con aditamentos tales como el legajo y la nomenclatura o símbolo el registro parcelario, siempre vinculado a la causa jurídica que da origen a la parcela (título o posesión) y al titular de los derechos reales o personales sobre ella, esto es el registro Jurídico, dando la base objetiva imprescindible para aplicar el derecho al territorio, mediante la anotación o registración de las mensuras e informando sobre otros elementos de singular importancia que hacen al estado de hecho de la parcela, tales como: afectaciones a expropiación, restricciones de dominio, servidumbre, posesiones, etc.

Finalmente observamos un registro de datos económico-estadísticos consistente en el avalúo del inmueble generalmente con fines fiscales y de planeamiento gubernativo.

Podemos señalar, entonces, y este es una constante observable en todos los regímenes catastrales, que la publicidad originada en el catastro territorial permite la garantía y seguridad sobre los derechos reales y personales existentes en relación a un inmueble, dotando de fe pública al Registro de la Propiedad en complemento de éste -sean las inscripciones de carácter constitutivo o declarativo como ya lo apreciaremos-, y produciendo una correlación exacta entre la sede física de esos derechos (la parcela) y sus atributos jurídicos, y el conocimiento efectivo de la situación fáctica para el ejercicio de tales derechos inmobiliarios.

3 - El modo de realizar esta tarea publicística, es la emisión de la certificación catastral. Este es el instrumento jurídico apto para conocer la situación jurídica, física y económica del inmueble antes de que se produzca la traslación de derecho (usualmente el dominio), donde el certificado tiene la finalidad de proteger a los adquirentes y a la transparencia de las transacciones, así como los intereses fiscales y profesionales.

Es un recaudo que hace al valor SEGURIDAD JURIDICA, prevalente mediante la determinación precisa de inmueble objeto de la transferencia, de manera tal que una vez producida ésta jueguen los principios atingentes a la oponibilidad a terceros mediante la publicidad registral.

El certificado catastral sirve de tutela de tráfico inmobiliario, evitando la clandestinidad de algunas situaciones. Lamentablemente, observamos que este requisito no es exigido por todas las leyes catastrales vigentes en nuestro país y ello encuentra como causal la resistencia y crítica de sectores profesionales y doctrinarios que ven en su exigibilidad una traba a las transacciones inmobiliarias, llegando a considerarla inconstitucional por cuanto importaría un requisito para la traslación dominial no contemplado en la ley civil.

En realidad y como ya lo expresáramos, la tacha de anticonstitucional no tiene asideros porque las leyes locales pueden requerir el cumplimiento de recaudos complementarios y distintos a los previstos en el Código Civil (esto surge de la propia Carta Magna Argentina) cuando ello posibilite el cumplimiento eficaz de la normativa aplicable -la seguridad jurídica en las transacciones sobre inmuebles- y más aún si tenemos que ello supone el ejercicio de un poder no delegado a la Nación por las Provincias, como lo es la policía catastral. Tampoco es atendible el argumento de "traba" al tráfico inmobiliario, ya que el fin perseguido es sumamente valioso como para desechar la exigencia del certificado catastral siendo comparable a otros como el certificado registral, de libre deuda impositiva, de pago previo de aranceles profesionales, etc.

Cabe puntualizar además que en la Ley Nacional N° 17.801 (regula la función de los registros de la propiedad inmueble) se establece la necesidad de contar para la toma de razón de los documentos portantes de actos jurídicos que se inscriben en dichos organismos, con su identificación catastral (nomenclatura, plano de mensura, medidas perimétrales,

superficies y linderos) consagrando legalmente el principio de determinación registral, que consiste en dotar de basamento objetivo a los derechos inmobiliarios.

4 - La ausencia de este régimen de publicidad atenta contra el principio de buena fe registral, ya que los asientos dominiales y aún de los demás derechos inmobiliarios, no resultan plenamente fiables, pudiendo ver vulnerados sus intereses el adquirente de buena fe, si por la creencia de publicidad no tomó conocimiento de afecciones o restricciones a los derechos adquiridos y que le fueron ocultados en el acto de transferencia.

Así lo ha entendido la doctrina especializada, señalando por ejemplo: "A fin de promover la seguridad en el tráfico inmobiliario es necesario establecer por Ley, como requisito previo e imprescindible para el otorgamiento de instrumentos públicos que constituyan, transmitan, modifiquen, conserven o extingan derechos reales sobre inmuebles, el certificado catastral que es un instrumento público administrativo, autorizado por funcionarios responsables que en forma breve informa la nomenclatura catastral de la parcela inscrita en el catastro territorial, que será objeto del negocio jurídico y si su estado de hecho está o no determinado por plano de mensura, inscripto en el mismo y quien será individualizado; constituyendo para la institución Catastral un medio de control del tráfico inmobiliario, de verificación del cumplimiento de la legislación sobre planos de mensura y de coordinación con el respectivo Registro General de Propiedades respecto de aquellos instrumentos públicos otorgados" (de las Jornadas Nacionales de Catastro Territorial para la publicidad Inmobiliaria - Rosario, noviembre de 1967) o el estudio sobre publicidad Inmobiliaria de la O.E.A. cuando dice **"puede afirmarse en sentido estricto que cuando no existe el catastro, la fe pública del registro no tiene apoyo alguno.**

Es un presupuesto ineludible de la publicidad inmobiliaria que los sistemas utilizados han de tener por base el catastro para que en los registros se produzca una identificación perfecta y una correlación exacta entre la unidad física y sus atributos jurídicos".

5 - Resulta de interés conocer también, la relación de coordinación indispensable que debe existir entre el Registro de la Propiedad Inmueble y el Catastro territorial, lo que ha sido receptado por la legislación argentina pese a que en la práctica suele relativizarse el valor de la registración catastral en detrimento de la mencionada en primer término, cuando en realidad ambas son independientes y nos atrevemos a señalar que en los sistemas publicísticos jurídicos más avanzados se procura su unificación teniendo como pilar fundamental la mayor completitud y objetividad de la registración catastral.

Como demostración de esta afirmación, podemos señalar distintas opiniones doctrinarias del ámbito Hispanoamericano, así Lacruz Berdejo y Sanchez Rebullido sostienen en su obra Derecho Inmobiliario Registral (Pág. 65, Zaragoza, año 1957) **"Finalidad del Catastro es o debe ser, la representación gráfica de los inmuebles y su objeto básico individualizar y dar existencia física a los mismos, así como el Registro de la Propiedad es la representación jurídica de los bienes inmuebles y tiene por objeto la toma de razón de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre dichos bienes... el catastro cumpliendo su fin esencial declara que un determi-**

**nado predio existe, tiene realidad física y cuáles son sus características de situación, superficie y linderos y con estas mismas circunstancias físicas debe figurar inscripto en el Registro de la Propiedad, entonces si es así existe coordinación entre el registro y el catastro en cuanto al objeto de las dos instituciones y este ha reportado a aquel utilidad esencial.**

En cambio el Registro debe suministrar al catastro con rigurosa exactitud jurídica el nombre, apellido y circunstancias personales y de vecindad del propietario poseedor a título de dueño de la finca, hecho lo cual existe correspondencia entre las dos instituciones respecto al sujeto de las mismas. Un buen catastro es absolutamente imprescindible para obtener un buen registro y debe dar sustancia física a este último”.

Siguiendo con el Derecho Comparado en los tres sistemas observables en el mismo en esta materia, esta correlación ha sido considerada necesaria. Así ocurrió en el Derecho Alemán desde el inicio, en el Francés especialmente a partir de la regualación de 1955 según la cual todo acto jurídico o decisión judicial sujetos a publicidad registral, deberá contener la designación catastral de los fundos sobre que versan y además en los lugares en que el catastro ha sido renovado habrá que aportar un extracto catastral que tenga menos de tres meses de expedido por el servicio departamental antes de la redacción definitiva de todo título sujeto a publicidad o de todo testimonio notarial.

Lo mismo acontece con el sistema Torrens australiano, sindicado como el más perfecto, donde como punto de arranque se trabaja sobre la base del estudio sobre el terreno y sobre los antecedentes dominiales.

6 - En el Derecho Argentino tal coordinación también ha sido recepcionada.

De acuerdo a las normas constitucionales la organización de registros y catastros es de resorte exclusivo de las Provincias y en su jurisdicción de la Nación, disponiéndolo en el primer caso la Ley Nacional N° 17.801.

De igual modo se ha interpretado que para organizar un buen registro es imprescindible contar con un sistema catastral adecuado también de competencia de las Provincias en goce de sus potestades autónomas y no supeditadas a las figuras definidas en el Código Civil, habida cuenta de la función esencialmente dinámica y transformadora que cumplen los sistemas registrales inmobiliarios (ver fallo CSJN - tomo 239 - pág. 343 y tomo 243 - pág. 98).

Admitida la coordinación, esbozaremos sintéticamente cómo se establece.

El Registro publicita los derechos expresados en los documentos (reflejos de actos jurídicos) que inscribe, y el Catastro establece la realidad física del inmueble referido en tales documentos para determinar la aplicación y extensión de tales derechos.

Creemos que ambas funciones son primordiales y que la catastral no es secundaria o complementaria de la registral propiamente dicha (además de aplicarse a la tributación) como se sostiene por parte de algunos sectores de la doctrina de nuestro país. De existir discordancias entre la finca que inscribe el Registro y la matriculada o empadronada por

Catastro, se producen graves conflictos que afectan directamente al orden jurídico y tratándose de la propiedad de inmuebles, al orden social, de allí que podemos afirmar que la individualización de la cosa inmueble es imposible sin el Catastro, y no resultan válidos los esfuerzos tendientes a suplirlos mediante el aporte único de los datos insertos en los documentos inscribibles en el Registro, por el contrario debe procurarse la organización, perfeccionamiento, en su caso, del Catastro para el logro del principio de determinación y la especialidad que contribuirá de modo decisivo al de buena fe registral.

7 - Finalmente, es de interés destacar, (ver "La Finca en la relación registral" por Marta Podestá y María Colombo - R. N. pág. 1063 y N° 883 - año 1985 citando a Ulises Lugarno - Registro, Catastro - IV Congreso Internacional de Derecho Registral - México 1980) que la coordinación de marras debe darse en tres aspectos:

a) **Jurídico:** mediante la determinación del inmueble que proporciona el catastro como elemento instrumental del Derecho Civil, posibilitando la publicidad y oponibilidad de los derechos sobre el mismo que inscribe el Registro.

b) **Estructural:** mediante una estrecha relación entre los organismos administrativos que ejercen estas funciones. Advertimos que alguna doctrina aconseja la fusión de los mismos; cuestión que merecería un análisis más detenido y que no hace al objeto de este trabajo.

c) **Técnica:** evidentemente el medio más idóneo para que la coordinación se cumpla prácticamente; es la obligatoriedad de expedición del certificado catastral previo a las traslaciones de derechos inmobiliarios, informando aquél sobre las constancias físicas y afectaciones del inmueble.

### BIBLIOGRAFIA DEL CAPITULO I

ALTERINI, Jorge - "Publicidad Inmobiliaria Registral" - pág. 14 y ss. UNL - año 1978 - Santa Fe N° 120 - 1ra. parte.

LEZAMA, Julio - "Las vicisitudes de la Publicidad Reregistral" - pág. 407 y sus., rev. UNL - etc.

LOPEZ SILLERO, Wilfrido - "Recopilación Catastral" - ed. propia - San Juan - 1985.

MATTAR NOVELLI, Julio - "Publicidad Catastral y Principios Registrales" - ed. propia - San Juan 1978 - DEL AUTOR - ponencia al 1° Congreso Hispanoamericano de Catastro Territorial, Mar del Plata, 1987.

## CAPITULO II

### SISTEMAS REGISTRALES CONTEMPORANEOS

---

Previo al análisis de los sistemas vigentes en materia de registración y publicidad catastral es interesante conocer ciertos antecedentes que son su fuente.

#### 1 - ANTECEDENTES HISTORICOS

Estudiando la historia del catastro, ya podemos señalar el carácter necesario o esencial del mismo en la vida de las Naciones, encontrando que el mismo es citado en escritos de ASIRIA y CALDEA de los años 2500 y 1300 A.C., siendo el testimonio más elocuente el célebre Código de Manú, producto de la civilización India que en su libro VIII dedica 21 artículos a regular los deslindes y amojonamientos de las propiedades, con disposiciones tan detalladas que hoy serían calificadas de excesivamente reglamentaristas para un texto legal de esa naturaleza.

En Grecia, se llegó a atribuir la prosperidad de la ciudad-Estado al relevamiento catastral de la propiedad inmueble y a la consignación clara de sus gravámenes, lo que les permitió salir de una profunda crisis económica, además de ordenar los derechos.

Los egipcios perfeccionaron el sistema haciendo la registración en oficinas especiales que daban autenticidad al contrato y constituían una forma de derecho de propiedad para ambas partes, llegando incluso a instrumentar certificaciones registrales previas (ver Borda G.: Manual de D. Reales, pág. 424 ed. 1973).

#### 2 - DERECHO ROMANO

En el Derecho Romano adquiere una importancia singular, que lo tornaría tema de un trabajo de mayor extensión. Digamos simplemente que la primera legislación escrita de este orden jurídico, la Ley de las XII Tablas, ya hace alusión al catastro con el precepto sobre límites, y en la época de mayor evolución del mismo, durante el imperio de Justiniano; las inscripciones del Gran Libro Censuario creado por aquel, tenían valor legal no sólo para asentar el derecho de propiedad sobre el suelo, y distribuir en forma equitativa los impuestos sino también para definir los derechos civiles que quedaban regulados y calificados por ese libro catastral.

Aunque no todos los estudios del Derecho Romano, desde los glosadores, están de acuerdo en si dichos libros catastrales coadyuvan o tienen injerencia en los actos transmisivos de la propiedad, que se rigen por la tradición, entendemos que eran de indudable importancia, aunque en Roma, particularmente la posclásica, la transmisión dominial se basaba en una serie de actos encadenados, la nuda traditio (simple entrega de la cosa o de su posesión) con voluntad de desapoderarse de ella, basada en una causa justificante a la que el orden jurídico le atribuye eficacia transmisiva (contratos reales como el mutuo o de com-

praventa), además del acuerdo que debía dar quien recibía (*accipiens*) al que entregaba (*tradens*) de lo que llegó a colegirse la existencia de un acuerdo real distinto del negocio causal, no siendo pacífica la doctrina en la materia, lo reiteramos.

Nos importa señalar que aún cuando se ha considerado a la tradición como el elemento publicitario por excelencia en la transmisión de derechos reales en Roma, consideramos que los mismos se asentaban con fines impositivos y de conocimiento de la distribución del suelo, por parte de las autoridades, en el Gran Libro Censuario, en lo que indudablemente constituye el antecedente catastral romano, independiente de los demás actos solemnes con tal fin publicístico.

### 3 - FRANCIA

A partir de la sanción del Código Napoleón en 1804, se dió significativa importancia para la transmisión de derechos reales por actos intervivos, al consentimiento y el mero acuerdo entre partes, y al no existir signos visibles de la traslación de la posesión se obvió el uso de toda forma de publicidad y registración, cayéndose en un sistema de total clandestinidad en estos negocios jurídicos. La gravedad que tal situación plantea, determina la sanción de la Ley del 23.3.1855 que fija la obligatoriedad de la **transcripción** de los actos causales de transmisiones de derechos reales (primero por actos entre vivos, desde 1935 para actos *mortis causa*) en registros públicos con efectos meramente declarativos, no siendo oponible a terceros todo acto no inscripto.

Acotaremos que en 1891, se formó y dió a conocer sus estudios una Comisión Parlamentaria de Catastro que entre sus aportes más interesantes proponía dotar de fe pública a los registros inmobiliarios y catastrales, aunque reducido a los 3º adquirentes de buena fe y a título oneroso, y aunque no en Francia, tales conclusiones fueron receptadas en otros países.

### 4 - ESPAÑA

La transmisión de los derechos reales en este sistema se sustenta en la teoría del título y modo complementada con la inscripción registral, operándose a través de un negocio causal, apto para transmitir el dominio, la tradición -como entrega de la cosa con voluntad de trasladar su dominio- y la inscripción registral para tornar el negocio transmissivo oponible frente a terceros y la relevancia de la buena fe en ciertos supuestos, (particularmente a título oneroso lo que ante un derecho publicitado invierte la carga de la prueba para acreditar la falta de investidura del mismo).

Sin embargo, en este sistema, muy similar al nuestro, la registración es sólo de títulos, y la tradición para adquirir mayor valía se ha transformado en instrumental -contenida en el cuerpo de la escritura pública o en acto documentado separado-, ya que la realidad posesoria o física puede diferir de la documentada, fundamentalmente por la inexistencia de un adecuado catastro parcelario o geodésico, y por la existencia -paradójicamente- de

gran cantidad de posesiones no validadas por acto jurídico escrito alguno ni registradas, que por el empleo de normas consuetudinarias, no sufren objeciones.

En la actualidad, veremos el avance que está produciendo la ley hipotecaria española para aproximarse a los sistemas germánicos y perfeccionar su sistema publicístico.

## 5 - PAISES LATINOAMERICANOS

En estas naciones no se instauró un sistema novedoso ni propio sino que se trata de adaptaciones del germánico o del francés, así por ejemplo en CHILE, el primero en crear medios de publicidad de los derechos reales (año 1857) se aplicaron los registros personales, pero siendo la inscripción necesaria para asegurar la existencia del derecho real.

BRASIL adopta un sistema análogo al germánico y virtualmente la registración de carácter obligatorio asume índole constitutiva de los derechos, aunque con algunas dificultades en cuanto al saneamiento de los derechos registrados. MEXICO, PERU y VENEZUELA adoptaron registros personales y en base a transcripciones aunque en el primer caso se propician actualmente importantes reformas, en PANAMA y COSTA RICA se optó por un sistema de publicidad completa, basado en el germánico y la existencia de cartas gráficas que individualicen la finca, (son de reciente data).

En COLOMBIA la tradición de los derechos reales inmobiliarios se opera con su inscripción en el Registro que además lo toma oponibles ante terceros, con lo cual asume un carácter constitutivo.

## 6 - DERECHO ALEMÁN

A diferencia de los sistemas registrales anteriores, que al decir de Lafaille son de publicidad incompleta, basado en registros personales y donde la existencia del catastro no sume un rol determinante para garantizar la existencia de los derechos inmobiliarios, los basados en países germánicos (Suiza, Austria, Alemania) son de publicidad completa (intermedios serían el belga -francés en origen-, holandés e italiano, aunque ya apreciaremos los avances de éste, más recientes, como en el español).

Apreciaremos en primer lugar el de AUSTRIA, allí el negocio jurídico por el cual se opera la adquisición del dominio debe ser inscripto en los libros públicos destinados a ese fin (artículo 431 Código Civil Austríaco) en un acto denominado de la incorporación, siendo el mismo oponible interpartes y a terceros, porque esa registración está revestida de fe pública, y el catastro asume valor probatorio sobre la determinación de la propiedad que se adquiere estando vinculado a los asientos registrales. No existe la tradición, la entrega material se produce con la inscripción en el Registro.

En SUIZA, se distingue entre el negocio causal y un segundo acto que es el acuerdo real que se inscribe en el Registro, lo que opera efectivamente la transmisión con validez entre las partes y frente a terceros que por el carácter constitutivo de derechos reales y la fe pública que otorga tal registración, están protegidos. Sin esta inscripción no es posible la adquisición ni siquiera en supuestos tales como apropiación, sucesión ejecución forzosa

por sentencia judicial o expropiación, este acto es abstracto y no afectado por los posibles vicios del contrato causal, aunque por cierto su validez probatoria es *iuris tantum*.

Así los artículos 668 y 960 del Código Civil Suizo, prescriben que los límites parcelarios y mojones son los asentados en el plano de mensura, y en caso de desacuerdo entre éste y la realidad física, prevalece el plano salvo prueba en contrario y la matriculación y descripción del inmueble en el Registro, forzosamente, debe realizarse de conformidad con el plano, aunque acotaremos que generalmente las mensuras son oficiales.

En ALEMANIA, es necesario para la transferencia de la propiedad inmueble el acuerdo previo de los interesados para inscribir, seguido de la registración en el libro inmobiliario, acuerdo que es posterior en el tiempo y distinto del contrato causal, pero que no es afectado por aquel acuerdo real (en lo que se ha llamado como la abstracción de la causa) en cuanto a posibles vicios del citado contrato, con lo cual se busca la protección del tercero de buena fe, adquirente y aún del tercero registral, siendo dicho acuerdo real un acto formal solemne (lo que lo diferencia de la tradición conocida en los sistemas romanistas).

Algunas apostillas de interés y distintivas de este sistema germánico son: A) la oponibilidad de los actos inscriptos no sólo frente a terceros sino también entre partes; B) el verdadero propietario no es preferido en el derecho, sino está inscripto el mismo, prevalece el titular del derecho registrado sin perjuicio de pruebas en contrario y acciones reivindicatorias personales que no modifican lo actuado por quien estuviere inscripto respecto a terceros; C) de hecho no existe la posibilidad de prescripción adquisitiva ya que la misma sólo puede intentarse por quien tenga derechos inscriptos; D) el catastro es un elemento probatorio de importancia fundamental para conocer medidas y lindes del predio por cuanto participa de la fe pública del registro ante la obligatoriedad de describir los inmuebles en base a mensuras, esto último por jurisprudencia firme y legislación administrativa aplicable al efecto; E) las inscripciones son constitutivas salvo excepciones tales como las herencias, y con consentimiento material de las partes, como dijimos; F) es obligatoria la expedición de certificados, publicitando la constancia de los registros catastrales e inmobiliarios con presunción de exactitud "*iuris tantum*" de las mismas; G) en todo caso se respeta a ultranza el carácter abstracto de la causa jurídica generadora del derecho real en relación al acuerdo de transmisión del mismo (como en la *mancipatio romana*).

Podemos aseverar también que en la actualidad el negocio de disposición pasa a celebrarse en el propio registro, que la inscripción es un acto indispensable para perfeccionarlo, y que se busca permanentemente la protección de un interés social que prevalece sobre el interés individual (de allí que no importa para invalidar la transmisión operada que la causa jurídica sea nula o inexistente). Como corolario apreciamos que existe una supremacía absoluta del elemento publicidad por sobre la tradición y la causa fuente.

## 7 - SISTEMA TORRENS Y DERECHO ANGLOSAJON

El primero de ellos tiene su origen en Australia en el siglo XIX a raíz del proyecto de saneamiento de títulos y determinación agrimensural de la propiedad (en ese momento en

su mayor extensión en poder del Estado) del diputado ROBERTO TORRENS, y el segundo, siguiendo al citado Torrens, es propio de los países que abrevan en el Derecho Anglosajón (Gran Bretaña, Nueva Zelandia, E. U. A., Canadá y la misma Australia entre otros).

No es propósito de este trabajo referirnos a los ricos antecedentes históricos que derivan en el actual sistema registral de estos países, pero sí podemos señalar que con diferencia de matices en casi todos ellos se ha adoptado el denominado Torrens. Así podemos señalar que: 1) la matriculación de inmuebles es obligatoria; 2) es igualmente necesaria la vinculación al catastro parcelario basado en mensuras (en muchos casos oficiales, pero en otros países, caso de Estados Unidos y algunas regiones británicas, voluntarios y como carga del particular); 3) el derecho matriculado preferido al no registrado; 4) existen seguros que garantizan la bondad de los títulos, sobre todo en caso de inexactitud registral atribuible a funcionarios del estado y judicialmente probada; 5) además del negocio causal, existe una suerte de estudio de títulos previo, llamado "negocio preparatorio", modalidad abandonada en los sitios donde se utiliza el sistema de Torrens original; 6) las constancias del registro hacen fe pública y los asientos son constitutivos de derecho real, anotándose también desmembraciones y restricciones a su ejercicio; 7) los actos transmisivos celebrados ante el registro o fuera de él son solemnes.

En cuanto al sistema Torrens, evidentemente es el más avanzado en cuanto a la eficacia publicitaria y garantía de la misma, en él apreciamos que: a) es constitutivo, b) se basa en el perfeccionamiento en cuanto al estudio de los antecedentes del título y en la individualización física del inmueble, c) es a instancia de quien fuere propietario la registración pero aquél que no tenga derechos inscriptos no tendrá derecho válido y protegido, d) la condición de legalidad está mejor asegurada que en los otros sistemas, ya que además del estudio topográfico y la presentación necesaria de un plano de mensura del inmueble, anexo al título, la tarea agrimensural se realiza paralela a la de los letrados que estudia la constitución y transferencia del derecho, existiendo la factibilidad de citar a las partes, testigos, pedir informes, etc. en casos dudosos o controvertidos, se cita por edictos a quienes pudieron oponerse y finalmente, a falta de oposición o con su rechazo se inscribe la transferencia, otorgándose el llamado certificado de título, el que podrá transmitirse a su vez por endoso facilitando el tráfico inmobiliario y supliendo de hecho a gestiones más onerosas y complejas (reemplaza a la escritura pública), e) los folios son reales y existe un fondo de garantía estatal que responde por los errores registrales.

## 8 - DERECHO ARGENTINO

1) En nuestro ordenamiento jurídico, la registración inmobiliaria y catastral tiene una interesante y singular evolución, ya que en el período llamado de Derecho Patrio, anterior a la sanción de la Constitución Nacional del año 1853, particularmente en Buenos Aires se había organizado -con base a disposiciones del derecho de Indias, específicamente los registros hipotecarios regulados a partir del siglo XVI- tanto el Registro de la Propiedad como el catastro y teniendo en consideración una base real para la registración, incluso esa corriente se acentúa después de 1853, suponemos que a tenor de la ley del 9 de diciembre

de 1853 que estableció la creación con carácter nacional del Registro de la Propiedad Territorial en el que se debía inscribir el domicilio y las respectivas transferencias.

2) Pero, en 1879, al elaborarse y luego sancionarse el Código Civil, su autor desestimó los registros inmobiliarios por su ineficiente organización -adoptando como único medio de publicidad el de la tradición, para los derechos reales- teniendo en consideración al Derecho Romano y apartándose en esto de los antecedentes que había seguido en la materia (para el caso a Freitas).

Pocos años después y ante las dificultades que para el tráfico inmobiliario representaba la ausencia de medios publicísticos adecuados, fundamentalmente para la tutela de intereses de terceros, se crean en las distintas provincias (la primera, nuevamente Buenos Aires, en 1879) los registros inmobiliarios, en base al sistema francés del registro personal y sin base real.

Y pese a que la Corte Suprema de Justicia de la Nación los declaró inconstitucionales por contradecir expresas disposiciones del Código Civil, esos registros crecieron y se expandieron por todo el país, e incluso fueron respetados en los anteproyectos de reforma del Código mencionado, elaborados en 1936 por el Dr. BIBILONI y una Comisión especial, en el primer caso dándole carácter constitutivo y real a las inscripciones en semejanza al sistema alemán y al Torrens.

3 - Posteriormente y como reconocimiento a la situación fáctica imperante y a los dichos por la doctrina (especialmente en la IIIas. Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Córdoba, 1963) se dicta la Ley N° 17.711 de reforma al Código Civil que en el artículo 2505 prevé que a los requisitos de título y modo (tradición) necesarios para transferencia de derechos reales sobre inmuebles se adicione el de la publicidad mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad, único medio por el cual tales derechos (pese a su calidad "erga omnes") son oponibles ante terceros.

De esta manera encontramos la institucionalización definitiva de los registros, que son organizados por una ley nacional complementaria al Código Civil - y reglamentada por todas las jurisdicciones, nacional y provinciales, la N° 17.801, que establece el folio real como base de registración (aún no adoptados en forma general, en la actualidad) en reemplazo de la personal y fija los fundamentales principios para ello: legalidad, rogación, prioridad, tracto sucesivo, legitimación (esto no consagrado expresamente ya que las inscripciones de títulos son meramente declarativas) y especialidad o determinación, el que más interesa en función de la publicidad catastral.

Principalmente para la eficacia del último principio enunciado y del sistema establecido del folio real, se hace menester contar con un catastro adecuado, que le dé base territorial al registro inmobiliario, con ese fin se dicta en 1973 la Ley Nacional N° 20.440.

La aspiración de este sistema es dotar de mayor progreso al tráfico inmobiliario creando además de elementos idóneos para la publicidad, condiciones necesarias para asegurar la existencia de los derechos reales desde su constitución, aunque sea en negocios que son ajenos al registro o al catastro, como acontece en nuestro ordenamiento jurídico, buscándo-

se así la garantía que las inscripciones registrales deben ofrecer, en el entendimiento de que debe existir correlación suficiente entre el título y la superficie relativa al inmueble.

Nos explayaremos sobre el sistema vigente en nuestro país y sus perspectivas futuras en el próximo capítulo, señalando únicamente que pese a que legalmente se implementa el sistema de folio real para la publicidad, se mantiene la modalidad de título y modo para la transferencia, que se produce siempre fuera del registro, y la mayoría de los registros continúan siendo personales, no existiendo procedimiento que aseguren la determinación de la finca.

### **BIBIOGRAFIA DEL CAPITULO II**

BORDA, Guillermo - Derechos Reales - Editorial Buenos Aires - año 1980.

LAFAILLE, Héctor - Derechos Reales - Tomo II - Edición 1942.

VIDAL GARCIA, Germán - El Catastro en España - Cozznferencia en el 1er. Congreso Hispanoamericano del Catastro Territorial - Mar del Plata - año 1987.

### CAPITULO III

## TRADICION, INSCRIPCION Y PUBLICIDAD CATASTRAL EN NUESTRO DERECHO. SITUACION ACTUAL Y FUTURA

---

#### SECCION I

##### Sistema aplicable

Luego de la sanción de las leyes N° 17.711, que reformó el artículo 2505 del Código Civil y la ley nacional N° 17.801 que reguló la actividad de los Registros de la Propiedad Inmobiliaria, la existencia, modificación, transmisión o extinción de los derechos reales sobre inmuebles en nuestro ordenamiento jurídico, se fundamenta en tres instituciones: el título, el modo (tradición) y la inscripción registral, y en nuestra opinión de estas últimas participa la publicidad catastral, en forma insoslayable, no como un nuevo requisito para la transmisión, principalmente, de tales derechos, sino para el conocimiento fehaciente de su existencia y aplicación efectiva.

El título es el documento portante del negocio jurídico creador de los derechos reales (dominio, hipoteca, etc.), el modo o la tradición es el medio por el cual se transmite en forma material el derecho en cuestión (y respecto al cual nos extenderemos) y la inscripción, que no convalida la existencia del derecho, cumple la misión de publicitarlos y brindar efectos hacia terceros (ya precisaremos de quiénes se trata), basado en el llamado folio real donde se matricula al inmueble, objeto de la aplicación del derecho real.

Entre estos distintos elementos debe producirse una coordinación para que el ordenamiento resulte eficaz para garantizar y dar seguridad a las transacciones inmobiliarias atento a la importancia socio-económica de éstas, pero esa coordinación en nuestro Derecho es dificultosa, porque la interpretación de la normativa aplicable no es homogénea ni concordante, en parte por la subsistencia de registros personales junto a proyectados registros de base real y a falsos temores de armonizar el sistema imperante, en la creencia de que el mismo puede sufrir un vuelco determinante hacia los sistemas de origen sajón, que aparentemente no conciliarían con nuestra idiosincracia.

Mientras tanto, el sistema empleado solo en apariencia no ofrece problemas en su funcionamiento (desde hace veinte años si tomamos en consideración las últimas reformas significativas al mismo), ya que adolece de fallas que atentan contra su perfeccionamiento hacia el futuro y brinda una publicidad incompleta y por ende ineficaz en el tráfico inmobiliario, ya que existe una poderosa realidad extrarregistral, generalmente diversa de la invocada en el Registro. La tradición ha perdido su verdadero significado, las titulaciones no responden inequívocamente, en muchos casos, a la realidad física del inmueble transferido o aludido en ellas, y la publicidad catastral es obviada o carece de las bases adecuadas para ser completa y certera, coadyuvando a la bondad de los títulos (aunque nuestro siste-

ma no sea constitutivo) y de lo registrado, más considerando que el registro es de títulos y no de derechos con lo cual estos en definitiva nunca son ciertos, determinados y seguros.

Pretendemos con este ensayo mostrar esa realidad, con breves referencias a sus antecedentes, la problemática que plantea, sus soluciones y perspectivas futuras y la gran importancia de la publicidad catastral en ese ámbito, así como su necesidad.

## SECCION II

### El Título

Es el instrumento que contiene materialmente al negocio jurídico causal de los derechos reales (y también personales, en su caso) que interesan tanto a la publicidad registral como catastral.

Este documento en el sistema argentino se elabora externamente al Registro y al organismo catastral, y generalmente es un instrumento público (la escritura pública) notarial, judicial o administrativo, aunque también al registro catastral y por razones de conocimiento fáctico y tributario, se anotan las constancias de los instrumentos privados referidos a transferencias inmobiliarias (sólo de derechos posesorios de carácter personal).

Estos títulos o sus referencias son las que se inscriben en el Registro de la Propiedad, y también en el catastral, aunque en este caso se coordinan con la realidad física, para la adecuada determinación del territorio al cual se aplica el derecho, finalidad que lamentablemente no se cubre con la eficacia deseada o necesaria, por carecerse de la normativa que así lo exija, y por la irregular aplicación de aquellas que lo contemplan (Ley N° 17.801 y algunas normas provinciales, por ejemplo en San Juan, La Pampa, Entre Ríos, Buenos Aires, etc.).

Así es dable observar en nuestro ordenamiento, la existencia de gran número de titulaciones que no se compadecen con la realidad física del inmueble (medidas perimetrales, superficiales, linderos) o con su efectiva posesión, y con el agravante que dichos títulos tampoco hacen alusión, en la mayoría de los casos, a las afectaciones o restricciones que existen sobre los predios (por expropiaciones, restricciones al dominio, servidumbre) situación que provoca inseguridad y que puede solucionarse con el empleo de la publicidad catastral, como apreciaremos.

## SECCION III

### La tradición

**1 - Concepto:** en nuestro Código Civil, la tradición desempeña un rol de singular importancia, ya que en cuanto a los derechos reales es un requisito constitutivo de los mismos, en cuanto se ejercen por posesión (artículos 577 y 2524 inciso 4), es asimismo uno de los modos de adquisición de la posesión (artículo 2377, 1a. parte) y necesaria para la ejecución de las obligaciones con objeto de transferir o restituir el uso o la tenencia de las cosas inmuebles.

Ha sido definida en el ya citado artículo 2377 del Código Civil al destacarse que “habrá tradición cuando una de las partes entregare voluntariamente una cosa y la otra voluntariamente la recibiese”, exigiendo dos elementos, uno material: presencia de las partes y realización de actos materiales y otro que la cosa esté libre de toda otra posesión y sin contradicción.

**2 - Funciones:** como modo de adquirir derechos reales, la tradición aparece como un acto jurídico productor o causa de los mismos (el acuerdo real para algunos autores y por ejemplo en el sistema germánico), y antes de ella no existe el derecho real (artículo 577 Código Civil). Este recaudo se mantiene en nuestra legislación de fondo después de la reforma al artículo 2505 del Código Civil, sin alteraciones, pero resulta suplido por la inscripción en el Registro en cuanto a su función publicística (que se tornó insuficiente, ya poco tiempo después de la sanción del Código Civil) y su existencia como acto jurídico puede conocerse a través de la comprobación del estado de hecho del inmueble, tarea a cargo de la publicidad catastral, que permite conocer si se realizó efectivamente este acto, consistente en la entrega y recepción material de la cosa, o la adquisición y desapoderamiento efectivo (ya que el título sólo refleja en realidad la posibilidad de adquirir aunque haga mención a la ejecución de la tradición, fuera del acto jurídico de otorgamiento del título).

La tradición, como vemos cumple así la función de adquisición del derecho real, generalmente el dominio, siempre que medie título suficiente (ajustado a las formalidades de la Ley) capacidad de las partes y legitimación del transmitente para transferir.

Y en cuanto a la publicidad de los derechos reales, el codificador le asignó tal función, pero en la práctica resultó inconveniente, equívoca e insuficiente en ese carácter, de allí que se procuró otorgar esa función, frente a terceros, a la inscripción registral. En este aspecto el catastro asume un rol de importancia ya que verificando el estado de hecho puede dar cuenta de la realización efectiva de la tradición, o si la misma fue efectuada antes de darse el título suficiente (piénsese en los boletos de compraventa, lo que ha sido reconocido por la doctrina) y da el sustrato real necesario al derecho inscripto (o al documento portante del mismo).

Se distingue así el modo, que es la investidura de poder sobre la cosa de cuyo derecho real es titular quien ejerce tal potestad materialmente, y la publicidad que consiste en divulgar una situación jurídica para cognoscibilidad general o como acontece en nuestro sistema registral para la oponibilidad frente a terceros, en otros sistemas ya apreciamos qué modo y publicidad son coetáneos (constitutivos) y para el caso de nuestro país, en que la tradición opera fuera del ámbito registral, es de importancia la publicidad catastral que está dando a conocer la situación fáctica del inmueble incluso en cuanto a su posesión, con lo cual complementa y completa o corrige en su caso, la información que brinda el Registro de la Propiedad, en defensa de los intereses de terceros y la comunidad toda.

A esta función publicística de la tradición es que coadyuva el catastro, en forma indudable.

## SECCION IV

### Situación actual en el Derecho Argentino

1 - La coordinación entre la tradición, la inscripción registral y la publicidad catastral en nuestro ordenamiento jurídico está prevista normativamente pero no plasmada en la realidad, o al menos con la necesaria eficacia para el funcionamiento de estos institutos.

Todos ellos tienen como objetivo común el de publicitar o hacer conocer las situaciones jurídicas consecuentes al ejercicio de derechos reales inmobiliarios y aún cuando el sistema imperante en nuestro Derecho es declarativo, su función es de primordial importancia para la tutela del tráfico inmobiliario.

Con el sistema vigente, la tradición actúa únicamente como modo de adquisición, por la posesión que implica, del derecho real sobre una finca, y publicita este hecho inter partes, la publicidad frente a terceros y la oponibilidad del derecho, fundamentalmente está dada por la inscripción en el Registro de la Propiedad (instituidos formalmente por el artículo 2505 del Código Civil con el texto reformado por ley n° 17.711 y por la n° 17.801 y su reglamentación en cada jurisdicción provincial), y respecto al estado de hecho del inmueble y el conocimiento de su realidad posesoria, ello se obtiene con el registro catastral, pero éste no se encuentra regulado a nivel nacional (salvo por la hoy suspendida ley n° 20.440, en la mayor parte de su articulado) y no todas las provincias tienen establecido un adecuado procedimiento publicitario en la materia (por no existir la norma, o por no requerirse tal publicidad a través de las certificaciones catastrales o por resultar éstas poco eficaces).

El registro catastral, sus constancias y la información que de él surge, asume singular trascendencia en este sistema, si apreciamos que los asientos registrales pueden no ser exactos en cuanto a la conformación física y realidad posesoria del inmueble cuyo título está inscripto en el mismo, por ende no existe certeza sobre la posibilidad de aplicar ese derecho real al territorio o de cual es su extensión, sino se considera al catastro para su determinación.

De esta manera se cumplimenta con el principio de especialidad consagrado en la ley n° 17.801, al establecer medidas y linderos del inmueble, y su realidad posesoria-jurídica, al expresarse quienes lo ocupan, la calidad de esa ocupación merced a lo declarado en el registro catastral, afectaciones a la propiedad, restricciones al dominio, servidumbres, características físicas que alteran la configuración o el valor de la finca, etc., lo cual se indica en el certificado catastral, el medio publicitario empleado al efecto, que es previo y obligatorio a la transferencia de derechos reales.

2 - En así de singular importancia la publicidad catastral para determinar si existe o no buena fe en el tercero que se opone a una inscripción registral que no coincide con la situación extrarregistral. Si ésta se encontraba sentada en el registro catastral y el tercero tomó conocimiento de tales constancias, no podrá alegar buena fe, más si consideramos que la toma de razón del Registro es susceptible de prueba en contrario.

Por ello asume relevancia el certificado catastral -medio publicitario por excelencia- cuyo rol permite en el tráfico inmobiliario dotar de fe pública al Registro de la Propiedad,

al dar cuenta del estado de hecho del inmueble, más si atendemos a la jurisprudencia y doctrina que pacíficamente entiende que el mero conocimiento de esa realidad extrarregistral supone un obrar malicioso en el tercero, o en razón de un obrar negligente (aquel que hubiese omitido la certificación catastral, por ejemplo, si la misma no fuere obligatoria).

A esta conclusión podemos arribar, aplicando la normativa publicitaria catastral a conclusiones tales como la del Ier. Congreso Internacional de Derecho Registral, celebrado en Buenos Aires en 1972, donde podemos apreciar que un tercero tiene el deber de conocer la realidad extrarregistral, cuando es exigible el certificado catastral previo a la transmisión dominial y más considerando que el mismo informa sobre el estado fáctico del inmueble y su relación con su situación jurídica, de allí que no podrá alegar buena fe si de dicho certificado surge una discordancia entre el asiento registral y dicha realidad (inexactitud registral).

3 - Apreciamos, entonces que la inscripción, conforme al texto vigente del artículo 2505 Código Civil es un requisito distinto independiente del título y de la tradición, y que la publicidad catastral SIN CONSTITUIRSE EN UNA NUEVA EXIGENCIA PARA LA TRANSMISION, ADQUISICION O CONSTITUCION DE DERECHOS REALES INMOBILIARIOS, es un recaudo necesario para la eficacia de la inscripción, ya que permite conocer la comúnmente llamada realidad extrarregistral y determinar el estado real del inmueble, dar sustento físico al derecho en cuestión, que (nace fuera de la órbita registral), sin perjuicio que podemos sostener que la verificación de la inexactitud registral será condicionante de la oponibilidad a la inscripción del título portante del derecho referido.

4 - Tenemos, entonces, que la realidad posesoria puede diferir de la registrada, y esta situación no puede ser ignorada por el ordenamiento jurídico, ya que ello colisionará con el valor justicia y con principios generales de nuestro derecho.

Precisamente es la publicidad del catastro la que hará posible el conocimiento de esa realidad posesoria, a la que tanta atención prodiga la doctrina actual, por cierto en los casos de incompatibilidad con las constancias registrales, y donde evidentemente hubo impedimento material para formalizar la tradición.

Y en este sentido, se han pronunciado las Jornadas de Derecho Civil celebradas en Mendoza (Primeras Jornadas) y las Séptimas Jornadas (La Plata, 1981) de la misma materia, al dar preferencia a los derechos posesorios, de quien posee a título de dueño o de un adquirente por boleto de compraventa, siempre que fueren primeros en el tiempo y de buena fe, aún por sobre adquirentes por escritura pública pero sin traditio.

Esta situación posesoria en nuestro Derecho encuentra adecuada publicidad (la mayor falencia que se le imputa por cuanto no tendría cognoscibilidad general como la que surge del Registro) en el registro catastral, que adquiere una importancia probatoria decisiva del estado de hecho del inmueble para, lo reiteramos, su relación con el estado jurídico o de derecho del mismo.

5 - Por último, en cuanto a la situación actual de esta problemática en nuestro Derecho, observemos que se debate en torno a la coordinación que debe existir entre la tradi-

ción, la posesión efectiva y la inscripción registral exponiéndose que es menester: (estas son las posturas predominantes)

- a) Suplir la tradición con la inscripción registral.
- b) Crear la tradición instrumental mediante un acta notarial (en realidad un acuerdo real) que dé fe del contacto material del sujeto adquirente con la cosa.
- c) Incorporar la tradición a la inscripción registral, en un mismo acto.
- d) Continuar con el sistema actual, revalorizando la función material de la tradición.
- e) Considerar efectuada la tradición con la entrega del título antecedente (traditio per cartam).

En todas estas disquisiciones no se tiene en consideración que la publicidad catastral eficazmente realizada, mediante la obligatoriedad de la exigencia del certificado catastral y con éste basado en un registro parcelario y gráfico que responda a la realidad jurídica dominial y posesoria del inmueble, exteriorizada en documentos fundados en actos de levantamiento territorial y parcelario, supera dichos inconvenientes, al constatar el estado de hecho de la finca en su correlato con su estado de derecho, como ya dijéramos y siendo a ese efecto una constancia probatoria de valía.

Con ello se vigoriza a la inscripción registral en su fin propio (el publicitario), se le otorga fe pública, no se cae en ficciones o formas espiritualizadas complejas y costosas (como la traditio confundida con la inscripción o la tradición instrumental) y se evitan las dificultades actuales de asientos registrales inexactos en su cotejo con la realidad posesoria.

6 - De esta manera, la actividad catastral cumple con uno de sus principales objetivos, que no es solo el de brindar respuesta técnica a aspectos físicos del tráfico inmobiliario (como lo asevera el VI Congreso Argentino de Derecho Registral - Posadas, 1986) sino también el de garantizar la existencia del inmueble sobre el cual se aplican los derechos reales, dando publicidad a su situación fáctica y relacionándolo con la jurídica, permitiendo con esta publicidad la efectivización del principio de determinación, y por su importancia dicha actividad nunca podrá ser condicionante de la actividad registral inmobiliaria ni del tráfico mismo.

Estas conclusiones tampoco suponen abandonar el sistema registral vigente ni transformarlo en constitutivo de derecho, sino que pretenden, lo reiteramos, su perfeccionamiento y eficacia. En el capítulo final de este trabajo, precisaremos aún más estos conceptos, que toman en consideración las elaboraciones doctrinarias recientes donde pareciera desconocerse o minimizarse el valor publicitario del registro catastral y sus certificaciones.

## SECCION V

### Situación actual en el Derecho Comparado

1 - La tendencia legislativa extranjera, especialmente en Europa Occidental y los países anglosajones marca un vuelco hacia sistemas registrales con inscripciones constitu-

tivas de derechos donde el catastro, su registro, la mensura y la publicidad del mismo asumen un rol fundamental, en un proceso que ha dado en llamarse como de "sajonización de las formas jurídicas".

Ello con el propósito de brindar seguridad en el tráfico inmobiliario y agilizar el mismo, encuadrando su ejecución bajo normas de Derecho Público (administrativo-registral), al menos así surge de aplicación del Tratado de Libre cooperación suscrito por las naciones integrantes del Mercado Común Europeo y que regirá obligatoriamente desde el año 1992, y de las innovaciones dispuestas en las legislaciones de Francia, España e Italia, además de la creciente adopción del sistema Torrens en distintos estados de los E.E.U.U.

2 - En Canadá, por ejemplo, la función publicitaria del Catastro (y de este íntegramente) es de significativa importancia, adoptándose en Quebec una minuciosa reglamentación de diversas actividades en base al ordenamiento del territorio de cuyo parcelamiento existen datos completos -con base satelitaria- y permanentemente actualizados, al objeto de favorecer la utilización polivalente de la información proveniente del mismo. Esa base cartográfica así es la base del registro territorial, cuya existencia depende de aquella, del mismo modo que la seguridad, política hídrica, de comunicaciones, ingeniería urbana, valuaciones, política agrícola, etc.

Destacaremos que además de la base real -cartográfica, toda la información catastral-registral, que está conectada, se encuentra informatizada.

3 - El catastro español, que como apreciamos en el capítulo anterior no cumple una eficaz función publicística, por encontrarse divorciado de los asientos registrales jurídicos, se encuentra en pleno proceso evolutivo, dentro de un plan destinado a dar sustento a las registraciones inmobiliarias particularmente en los predios rurales, a través de una reforma impulsada por el gobierno español desde el año 1980, pretendiendo su adaptación al sistema germánico, para lograr una adecuada y obligada integración en la comunidad económica europea.

Llevar adelante esta tarea el Instituto de Reforma y Desarrollo Agrario, el Registro de la Propiedad y el Instituto Cartográfico Nacional, con la premisa de ajustar los asientos jurídicos a la base parcelaria mediante relevamientos topográficos.

4 - Italia tiene un sistema basado en la transcripción, declarativo y personal, excepto en las regiones más desarrolladas del norte, donde se ha adoptado el sistema suizo, de carácter real y en base al catastro, donde este desempeña la función publicitaria de la propiedad.

También desde 1975 y merced a la mayor integración al M.C.E., el gobierno italiano está volcando su registración inmobiliaria con base catastral, cumpliendo éste una función que ya no es meramente administrativa.

5 - En Brasil, donde ya en el Código Civil del siglo pasado se sigue el sistema real, existen decididas acciones legislativas tendientes a que el mismo tenga como fundamento

el estado parcelario, que se obtiene a través del catastro, sobre todo para los programas de fomento agrario, donde la tierra es la base del crédito. Esta tendencia data del año 1962.

6 - Hemos apreciado al sistema vigente en los países centrales de Europa, fundado especialmente en la registración con base en el catastro, tal situación no se ha modificado, y actualmente de Suiza, Alemania y Austria se ha extendido a otras naciones (Holanda, Bélgica) y es tomado como modelo para la ejecución de negocios inmobiliarios en toda Europa, en el proceso que ha dado en llamarse -como ya dijéramos- de "sajonización" de las formas.

En ellos, el plano es utilizado para el negocio de transferencia y forma parte de los documentos del mismo, siendo imprescindible para asegurar la fe pública del Registro, de la cual participa. Así la publicidad que surge del catastro sobre la situación física de la parcela es necesaria en todo acto relacionado con derechos reales inmobiliarios, cumpliéndose la tradición con la inscripción registral, que es constitutiva de tales derechos.

Como vemos, la tendencia hacia la utilización de las ventajas de este sistema, es creciente y el uso de recursos tecnológicos e informáticos, la torna aún más efectiva.

## CAPITULO IV APLICACION DE LA PUBLICIDAD CATASTRAL

---

### SECCION I

#### El Catastro y las nuevas figuras jurídicas en Derecho Reales

Nos interesa ahora considerar el rol que asume la publicidad catastral ante la creación -de hecho o proyectada- y evolución de nuevas formas o nuevos derechos reales, o situaciones basadas en su utilización. Para ello analizaremos las figuras jurídicas que en la actualidad asumen mayor importancia.

**A) LA MULTIPROPIEDAD:** quizás no pueda entenderse como un derecho real autónomo, sino como una modalidad del ejercicio del derecho de dominio, pero de caracteres singulares. Esto que ha sido llamado el fenómeno de la multipropiedad -originado en Estados Unidos, hoy extendido por todo el mundo y que ha llegado a nuestro país recientemente-, consiste en el derecho que pertenece a una pluralidad de sujetos y que recae sobre un objeto común e indiviso, en virtud del cual a cada titular le corresponde en forma exclusiva y alternada, el uso y goce de ese bien durante un período de tiempo anual previamente determinado.

Este instituto recae sobre bienes inmuebles con fines recreativos o vacacionales, generalmente, y en nuestro país los negocios referentes al mismo se han celebrado bajo las más diversas modalidades (derechos de uso y habitación, de condominio, propiedad horizontal, usufructo, sociedad civil, etc.) ante la orfandad legislativa en la materia, y la doctrina mayoritaria se inclina por regularlo como un nuevo derecho real, dado sus características propias y en aras de la seguridad jurídica necesaria en las transacciones inmobiliarias.

En cuanto atañe a la publicidad catastral, esta se revela, para nosotros como imprescindible para la utilización de esta nueva figura, tanto en el momento actual como en el futuro, de someterse a una regulación legal expresa.

En efecto, para la constitución de la multipropiedad es necesario contar con un plano de mensura y subdivisión de la finca, que consignará los polígonos en que se divide, las superficies propias y comunes de las unidades funcionales y de la totalidad del inmueble, determinará los porcentuales de cada unidad de acuerdo a su comercialización, conforme al reglamento respectivo (diario, semanal, mensual, etc.) y de este modo la autoridad catastral interviniente fijará las denominaciones correspondientes para matricular el predio y sus subdivisiones (submatrículas).

Sin este plano registrado en el organismo catastral no es factible la constitución de la multipropiedad ni su inscripción registral (que actualmente se produce pero sin valor en cuanto a las cláusulas específicas y de naturaleza obligacional), y por ende la misma no surte efectos, cualquiera sea la figura que se utilice.

Además debe apreciarse que el bien afectado resulta, por el negocio consensual de marras, indisponible para otro fin, y esta publicidad actualmente no la brinda el Registro pero sí lo hace el Catastro al tomar nota del estado de hecho del inmueble y de todas sus circunstancias jurídicas. El Registro en cambio sólo toma razón del documento que alude a la transmisión del derecho, su adquisición, constitución, etc. sin aludir a otros aspectos que asumen gran importancia en este caso.

En este supuesto, tenemos entonces que el derecho podrá aplicarse en toda su extensión, sobre el fundamento de la existencia de la finca catastral.

**B) PROPIEDAD HORIZONTAL:** en relación a este instituto, el que mayor evolución ha tenido en el presente siglo, la publicidad catastral cumple un papel decisivo para garantizar su existencia.

Ello es así, por las nuevas y distintas conformaciones edilicias que surgen al amparo de este régimen legal, todos los cuales requieren de su adecuada y correcta determinación física, lograda a través de cartas gráficas y la publicidad de la misma, mediante las certificaciones del organismo catastral. Esto por la complejidad de tales formas, como bloques de edificación diferenciados (destinados a locales comerciales, profesionales y vivienda, por ejemplo), urbanizaciones con sectores comunes, clubes de campo, parques industriales, etc., los que plantean problemas jurídicos novedosos que requieren para su eficaz tratamiento del conocimiento de las bases objetivas del mismo.

Así el catastro, antes estas configuraciones, ha apreciado la existencia de su problemática y ha dado las respuestas técnico-legales necesarias, sobre todo en cuestiones como por ejemplo, los edificios parcialmente terminados, cuya continuidad constructiva es posible gracias a la solución catastral del problema, interpretando elásticamente la norma aplicable (ley nacional n° 13.512), el uso del suelo como espacio forzosamente común sino como espacio exclusivo en algunos casos, y la propiedad consecuyente, los predios o unidades comunes sólo de algunos consorcistas, los conjuntos inmobiliarios, las ciudades satélites, cocheras, guarderías náuticas, prehorizontalidad, proceso previo de construcción del edificio, etc. y tantos otros casos donde las Direcciones de Catastro participan adecuando el esquema legal a la urgencia -que generalmente- dichas situaciones exigen.

Vemos, entonces, que el catastro avanza en esta materia aplicando soluciones prácticas y mediante su publicidad, aún sin emitir juicios valorativos concluyentes sobre la bondad o no de las cuestiones que surgen del tráfico inmobiliario, cumple en advertir y señalar a los interesados sobre la real naturaleza jurídica y física de las propiedades que adquieren o transmiten, o que son objeto de sus transacciones.

**C) CEMENTERIOS PRIVADOS:** también la publicidad catastral tiene su injerencia en la problemática que es observable con la reciente difusión de predios afectados a la instalación de sepulcros privados.

Ello se aprecia que hasta tanto no exista una regulación legal expresa para la registración sobre el llamado derecho real de sepulcro, es el organismo catastral quien compilará e informará sobre todo lo atingente a la formación de los cementerios privados,

desde su representación en un plano de mensura, para cumplimentar con el principio de especialidad en cuanto a la parcela - sepulcro que se posee y la porción territorial a que ella refiere, hasta los porcentajes de superficies correspondientes, partes comunes en el caso de las fincas afectadas según el régimen de propiedad horizontal, calles, espacios verdes, infraestructura sanitaria, etc.

Cumple así la publicidad catastral dos misiones de importancia: de seguridad jurídica en cuanto a la definición física de lo que se transfiere -de singular relevancia en este caso-, y de contralor de la correcta formación de este instituto de aspectos jurídicos, técnicos y de interés social.

**D) DERECHO DE SUPERFICIE:** su inclusión se prevé en el Proyecto de Unificación de los Códigos Civil y Comercial, como una solución al afligente problema de la vivienda, de profundas connotaciones socio-económicas, y situaciones fáticas ya planteadas. Por él se permite a favor del sujeto superficiario, que construya sobre cosa inmueble ajena, ostentando un derecho de propiedad sobre la mejora, de carácter temporal y precario.

El derecho puede constituirse sobre terreno baldío, fincas rurales, construcciones preexistentes, propiedades horizontales, plantaciones, u otra construcción ya sujeta a este derecho de superficie, lo que por sus características exigirá contra con una exacta determinación física, tanto del suelo o construcción como previa como de las mejoras que realice el superficiario, cuando se opere su enajenación. A ello contribuirá la publicidad del catastro, sin la cual el conocimiento acabado del sustento real de este derecho sería imposible.

## SECCION II

### el Catastro y los Contratos

Mediante su función publicitaria el catastro debe procurar el conocimiento de las partes contratantes de todos aquellos hechos y circunstancias económicos, jurídicos, tributarios, físicos, y administrativos o técnicos, que importan para el ejercicio de derechos reales inmobiliarios, como corolario de la participación que tiene en cuanto a la política alusiva al tráfico inmobiliario y al ordenamiento territorial.

Para evitar que esta tarea sea tachada de injerencia administrativa en el negocio inmobiliario, la misma se ejercerá dentro del rol específico que cabe al organismo catastral y en aras del logro del principio de especialidad registral y de la seguridad jurídica para el establecimiento de los derechos reales inmobiliarios, su uso y goce.

Esta función coadyuva al control de legalidad del contrato que se celebre, brindando la información necesaria sobre la situación física del inmueble al que se aplican los derechos exteriorizados en dicho negocio jurídico, más tratándose el inmueble del objeto material del mismo. Por ello que el certificado catastral resulta ventajoso como instrumento que asiste los derechos de las partes contratantes, previo a la realización del acto contractual, ya que refleja el estado de hecho de la parcela y su afectación o no por situaciones jurídicas no siempre conocidas por otros medios y que en nuestro ordenamiento sólo contiene el

registro catastral (expropiaciones, contribuciones de mejoras, servidumbres administrativas, subvaluaciones, mejoras, restricciones al dominio, urbanizaciones no aprobadas, objeciones de orden técnico - hidrológicas, sanitarias, constructivas, etc.).

### SECCION III

#### El parcelamiento con sentido social

En nuestro país es observable desde hace cuatro décadas aproximadamente, que la política agraria y de vivienda, se traduce en emprendimientos de carácter social masivo, tales como colonizaciones o urbanizaciones para solucionar los problemas de zonas rurales desfavorecidas o del hacinamiento en las grandes y medianas ciudades, así como la proliferación en estas últimas de los llamados asentamientos irregulares o miserables.

Para la eficaz ejecución de todos estos emprendimientos el catastro cumple una labor destacada, sobre todo topográfica y logística pero también es de importancia la publicidad que brinda al mismo Estado sobre los predios que se afectarán y para su ordenamiento, correspondiéndole intervenir en su regulación.

Esta atribución de calificación del uso del suelo, de registración, de ordenamiento parcelario y de publicidad del mismo no debe sustraerse del catastro, que es el ente competente en la materia, en coordinación con otros igualmente idóneo (organismos de promoción social, el Registro, urbanísticos o de fomento agrarios, etc.).

Asimismo es de importancia la función catastral para la solución integral del problema de las posesiones, tanto de grandes extensiones de predios rústicos como de, lo reiteramos, los llamados asentamientos irregulares, para dar certeza jurídica sobre el estado de hecho en su correlato con los títulos inscriptos registralmente.

### SECCION IV

#### El Catastro y los Municipios

Conforme a las legislaciones vigentes sobre todo en las Provincias, los municipios y comunas tienen a su cargo generalmente a la ejecución y conservación de sus propios catastros, a los efectos de disponer de la información territorial básica para sus propias políticas gubernativas, estableciendo el organismo catastral provincial la coordinación necesaria para el intercambio de información, pudiendo expedir sus propias constancias publicitarias.

Esto ha dado lugar a que en la práctica coexistan dos sistemas catastrales la mayoría de las veces opuestos entre sí, inconveniente que intenta superarse mediante una decidida acción de planeamiento y ordenamiento territorial integral, procurando un catastro único y coordinado, para lo cual el uso de los recursos informáticos es de innegable valor, esta experiencia se aprecia ya en varias provincias, y con su implementación las certificaciones catastrales podrán ser extendidas por organismos municipales o comunales delegados expresamente por la autoridad catastral provincial.

## SECCION V

### Efectos tributarios de la Publicidad Catastral

A través de la publicidad del registro catastral puede apreciarse el alcance de la tributación de las cosas inmuebles en función a su valor y demás circunstancias físicas, económicas y jurídicas de relevancia para la determinación de los tributos que devenga su propiedad o posesión.

En tal sentido el catastro tributario debe reunir elementos fundamentales, según se observa en el Derecho de nuestro país, tales como el **dominio**, para conocer quién es el titular del inmueble o su poseedor, y por ende sujeto pasivo de la obligación fiscal (contribuyente); así como las mutaciones, afectaciones, restricciones y gravámenes del mismo que inciden en la fijación del tributo o en el ordenamiento de los privilegios de las deudas que surjan por el eventual incumplimiento de las obligaciones fiscales (para la ley civil argentina de naturaleza especial).

Es importante también la **superficie** del inmueble para establecer en qué proporción incidirá el tributo sobre el mismo (particularmente en las contribuciones por mejoras); y el **valor** donde el catastro debe informar todos los datos económicos relevantes de la parcela, para fijar la base imponible de la misma, como por ejemplo: mejoras, desmejoras, tierra libre de mejoras, productibilidad, oscilación de valores anteriores, tipo de explotación, destino de la edificación, ubicación, etc.

Sin la elaboración de estos datos previos, a cargo del Catastro, conforme a las leyes vigentes, no es posible perseguir el cobro de imposiciones o contribuciones que tengan como base de su recaudación, la propiedad o posesión de un inmueble, ya que carecerá de la determinación de la base imponible. Por otra parte al contarse con los mismos será factible determinar la recaudación a obtenerse del tributo y su destino.

## SECCION VI

### La Publicidad Catastral y el Proyecto de Reforma del Código Civil

En realidad se trata del difundido proyecto de unificación de los Códigos Civil y de Comercio, hoy vigentes, mediante su reformulación. En lo inherente a la publicidad catastral, esta reforma legislativa tiene incidencia conforme a las siguientes prescripciones:

a) Artículo 978: hace mención a la división entre instrumentos públicos y privados, ahora denominados particulares, y entre éstos últimos ubica a los registros computarizados o microfilmados, de uso habitual, actualmente en los organismos catastrales para extender certificaciones (el medio publicitario), con lo cual los mismos revestirán tal naturaleza jurídica a la de instrumentos privados al ser firmados.

Esta norma se relaciona con la del artículo 979 inciso 2do. del que puede colegirse que los certificados catastrales son instrumentos públicos (para algunos autores documentos públicos) situación que dará origen a controversias en cuanto a la validez, naturaleza y extensión de los mismos, por lo cual consideramos que el proyecto es insuficiente en la

materia, debiendo contemplar expresamente este caso. En un próximo capítulo nos extenderemos al respecto.

b) Modificaciones al Libro III: es el que refiere a los Derechos Reales esencialmente y resultan de interés para la materia que nos ocupa la inclusión de los derechos de Propiedad Horizontal y Superficie en los artículos 2503, 2614 y 2617, así como la referencia a la multipropiedad en el artículo 2715.

La consagración legal de estas nuevas figuras, determina que la publicidad catastral debe extenderse necesariamente a ellas por cuanto la aplicación de derechos sobre los inmuebles afectados por ellas, solo puede efectuarse mediante su estricta determinación física en planos de mensura, que el organismo catastral aprueba y publicita.

#### **BIBLIOGRAFIA DEL CAPITULO IV**

ACQUARONE DE RODRIGUEZ, y Otros - "El Derecho Real de Multipropiedad" - Rev. Notarial N° 887.

AZEPEHIA, Alberto y Otros - "Derecho Real de Superficie" - Rev. Notarial N° 808.

FEIJOO OSORIO, Carlos - "Cementerios Privados" - Conferencia Córdoba 1987. -

MOREYRA, Laureano - "Propiedad Horizontal" - Rev. Notarial N° 889.

## CONCLUSIONES

---

Para finalizar, destacaremos los objetivos esenciales que corresponden al catastro territorial en cuanto a su función publicitaria de los derechos inmobiliarios, a la correlación necesaria de ésta con la acción propia de los registros de la Propiedad y reseñaremos la situación actual en el Derecho Comparado, apreciando al señalar la misión publicística la existente en nuestro ordenamiento jurídico.

Y luego, haremos referencia a los postulados más importantes de la actividad catastral, y particularmente de la publicidad, a modo de ponencia para las conclusiones que estas jornadas pueden brindar, señalando la decisiva importancia de esta función de los organismos catastrales en el tráfico inmobiliario.

### A - FUNCION PUBLICITARIA DEL CATASTRO

1 - El catastro, en cuanto a su función publicitaria, es un sistema de información sobre la situación fáctica y jurídica del territorio con objetivos, entre otros, de seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias, de tributación equitativa y de planeamiento.

2 - Al trazar los lineamientos del Código Civil Francés, Napoleón, su mentor, señalaba con la clara intención de colocar al catastro al servicio del derecho civil de propiedad más que a fines tributarios inmediatos: "Un buen catastro parcelario será el complemento de mi Código en lo que concierne a la posesión del suelo, es necesario que los mapas sean suficientemente exactos y desarrollados como para que sirvan para fijar los límites de la propiedad y evitar litigios".

3 - La consagración del principio de especialidad en la legislación civil y registral de nuestro país, que exige la correlación jurídica y física del inmueble mediante el deslinde de la parcela, responde al siguiente interrogante: ¿cómo garantizar la efectiva extensión y aplicación al terreno del título que describe el inmueble, asegurando que las partes intervinientes en el negocio jurídico conozcan de modo fehaciente la situación física actual -al momento de celebrar el acto de traslación de derechos inmobiliarios- del inmueble en cuestión?

A ello refiere la publicidad catastral fundada en actos de levantamiento territorial que expresen la parcela, cartográficamente.

4 - Para la eficacia del principio de determinación o especialidad, es necesario contar con la ejecución del plano de mensura. Esta pericia técnica contribuye a dar certeza a los derechos reales expresados en el título y la exigencia registral o catastral de su realización, no traba el negocio inmobiliario, ni supone un requisito para la constitución del derecho real (que ya existe) sino que permite conocer la aplicación de ese derecho en el territorio.

De este modo, se atiende a la seguridad jurídica, a través de la adecuada publicidad del estado físico y de hecho del inmueble por el organismo catastral. Se logra así, proveer de base objetiva a los derechos inmobiliarios, uno de los fines de mayor trascendencia jurídica del catastro.

5 - Podemos afirmar en relación a la publicidad catastral que:

a) No es un requisito nuevo -que se adicione a título, modo e inscripción registral- para la transmisión inmobiliaria ni impeditiva de la misma, por el contrario, permite probar la tradición (al determinar la realidad posesoria o fáctica de la cosa inmueble), y complementa a la inscripción registral para la eficacia del cumplimiento del principio de especialidad, con lo cual propende a la seguridad jurídica y al orden social.

b) Es conveniente contemplar la publicidad catastral en todos los negocios jurídicos que tengan como objeto a cosas inmuebles, aún mediante instrumentos particulares, y en las nuevas figuras jurídicas que establecerá la reforma de la legislación civil y comercial (multipropiedad, clubes de campo, parques industriales, cementerios privados, etc.).

6 - La exigencia del certificado catastral es constitucional, por tratarse del ejercicio del poder de policía en materia inmobiliaria -no delegado por las provincias- y una materia de Derecho Público con efectos en el campo civil (la Ley Nacional N° 14.159 así lo regula).

Su importancia radica en que otorga una mayor precisión en la tarea de individualizar y delimitar correctamente los inmuebles y lejos de afectar la regulación sobre derechos reales del Código Civil o impedir el tráfico inmobiliario, propende a la efectiva vigencia del principio de determinación, com ya la señalamos (el que preocupara de modo fundamental al codificador).

7 - Debe considerarse relevante el aporte de la informática para la registración y gestión de documentación catastral además de constituir un medio que dinamiza su función publicitaria, pero es necesario contar con la normativa legal que regule la utilización de este recurso, establezca su valor probatorio y determine quiénes pueden acceder a esta información, precisando el concepto del interesado legítimo.

8 - La publicidad catastral adquiere significación social, se apreciamos que mediante ella se contribuye a solucionar, por el conocimiento del estado de hecho de las parcelas, la situación de poseedores y de los denominados asentamientos irregulares.

## B - COORDINACION ENTRE CATASTRO Y REGISTRO

1 - El Registro Catastral publicita la realidad física y de hecho de los inmuebles, determinando mediante los actos de levantamiento territorial en él inscriptos la identidad física, jurídica y económica de la parcela. Su ausencia crea incertidumbre en el ejercicio de los derechos inmobiliarios en cuanto a su efectiva aplicación.

El registro de la propiedad, a su vez, publicita lo documentos portantes (títulos) de los actos y negocios jurídicos referentes a transferencia de derechos inmobiliarios.

La coordinación entre ambos organismos es necesaria en cuanto el catastro debe brindar sustento físico a las inscripciones registrales, ya que suministra el dato indispensable de la realidad fáctica (que no puede desconocerse o soslayarse como alguna doctrina lo pretende sin la cual el Registro de la Propiedad se expone en sus asientos a inexactitudes y no puede responder a la calidad y extensión de los derechos aludidos en los documentos registrados.

Asimismo y en lo posible, estos asientos deben concordar con la realidad jurídica externa a ellos, para otorgarles autenticidad y legitimidad y en busca de la seguridad jurídica, tarea para la cual es menester contar con la individualización del inmueble, a cargo del catastro, y resultando el adecuado complemento del asiento registral (por esto el requisito de la publicidad del catastro mediante el certificado catastral).

2 - Para la formación del folio real en el registro de la propiedad (prevista por la ley nº 17.801) es necesario contar con un buen catastro y la publicidad de éste.

Tal afirmación es posible aún cuando el citado texto legal no exige constancias catastrales en forma obligatoria, porque parte del supuesto que no existe - al momento de su sanción un catastro completo pero no escapa al intérprete de la norma que ello es deseable y conveniente, al consagrar el principio de especialidad.

3 - Lo prescripto por el artículo 41 de la ley nº 17.801 no es impositivo de la existencia y exigibilidad de la publicidad catastral, ya que allí se prohíbe restringir o limitar la inscripción de los títulos mediante normas administrativas o tributarias.

No hace a la instrumentación de los actos, entonces, sino a su inscripción, en consecuencia las provincias pueden tomar las medidas necesarias para la determinación precisa de los bienes que son objetos de transacciones inmobiliarias en protección de los adquirentes y para la transparencia de tales actos. Pero una vez producida la transferencia, es protegida la realidad registral de cualquier traba para que refleje rápidamente la realidad de los derechos subjetivos.

De allí que el certificado catastral se exija previamente a la instrumentación del acto traslativo de derechos inmobiliarios, o referente a ellos, como seguridad estática, su incumplimiento no impedirá la inscripción registral aunque ésta sumirá carácter provisional hasta tanto se determine si fueron o no conculcados los valores que protege la publicidad catastral, cuando se realizó la mutación real.

### C - SITUACION EN EL DERECHO COMPARADO

1 - Es destacable el valor probatorio que en cuanto al efectivo ejercicio de derechos inmobiliarios asume el catastro en los sistemas europeos, donde participa de la fe pública del Registro, presumiendo la exactitud de las constancias catastrales que se publicitan antes del acto de transmisión, y siendo tal publicidad, obligatoria.

Se protege así a los terceros adquirentes, prevalenciando la situación jurídica de éste, además el registro catastral brinda la base descriptiva de los inmuebles en cualquier acto

jurídico alusivo a los mismos. Todo ello con el propósito de dar a los valores económicos inmobiliarios una facultad de transacción sólo comparable a la de los bienes muebles.

2 - Con las reformas legales previstas en Europa a partir del año 1992, entre las naciones del Mercado Común Europeo, se llevará a extremos la legislación del Derecho Alemán, en cuanto se otorga una supremacía al elemento de la publicidad, en materia de transacciones inmobiliarias por sobre el de la causa y la tradición.

#### **D - SIGNIFICACION E IMPORTANCIA DE LA PUBLICIDAD CATASTRAL**

1 - La respuesta del Catastro en materia de publicidad, no sólo alude a los aspectos físicos, técnicos y tributarios que interesan al tráfico inmobiliario, sino que tiene implicancias socio-económicas y jurídicas de relevancia, en cuanto hace una eficaz política de planeamiento gubernativo sobre la riqueza territorial y a la determinación de los derechos inmobiliarios.

Por ello esta materia debe abordarse en su análisis en forma interdisciplinaria, ya que comprende al derecho administrativo, fiscal, financiero, informático, civil y registral.

2 - Sin la publicidad catastral es imposible la individualización de la cosa inmueble propendiendo a darle al territorio un cierto grado de estabilidad entre las cosas apropiables.

Mediante los relevamientos territoriales se determina precisamente el límite de las parcelas, poniendo mojones donde no los hay, efectuando representaciones cartográficas y es posible que de ello deriven discrepancias entre propietarios linderos. Pero el régimen catastral no provoca el conflicto, este se encontraba latente y la determinación exacta de los lindes contribuirá a su solución eficaz, por cuanto la paz social no se ve beneficiada con una situación confusa.

3 - La publicidad catastral no enerva con sus requisitos el libre ejercicio del derecho de propiedad, contrariamente propende a su mejor y eficaz disposición con arreglo a la función social que el mismo ostenta.

Estos recaudos están fundados en el poder de policía estatal en la materia, que permite restringir razonablemente a los derechos individuales, sin quebrantar garantías constitucionales, más si atendemos que se pretende proteger, desarrollar y garantizar ese derecho, a través de la eficaz determinación de su sustento físico y conforme a ello, su adecuado uso (con la publicidad catastral se pueden conocer y regular diversos problemas del ejercicio de la propiedad, tales como los latifundios, minifundios, asentamientos, etc.).

4 - No podemos aseverar la bondad del régimen inmobiliario argentino -sobre todo registral-, por la aparente inexistencia de problemas en su desenvolvimiento, cuando en realidad el mismo es imperfecto y no permite asegurar la aplicación de los derechos reales y/o personales al territorio. Por ello es necesario su perfeccionamiento para tutelar el adecuado conocimiento de la riqueza territorial, aunque sin alterar su carácter declarativo y atendiendo a las opiniones que consideran dicha evolución como costosa e intervencionista (por parte del Estado) precisamente para evitar caer en tales extremos.

Pero estas críticas no pueden impedir que se acepte y desarrolle la publicidad catastral como medio para dotar de seguridad jurídica al tráfico inmobiliario.

5 - La publicidad catastral tiene una indudable proyección económico-social, ya que representa la herramienta para desarrollar la riqueza inmobiliaria, al precisar el asiento real de la garantía en el fomento crediticio, permitir la regulación con fines de utilidad pública de la política de vivienda, agraria, demográfica, etc. y el logro de la justicia y equidad tributaria de base inmobiliaria.

Al contar con la seguridad fundiaria, se puede ejercitar una política económica de atracción de capitales sobre el mercado inmueble.

## REGISTROS CATASTRALES PROVINCIALES: SU REFORMA

---

SINOPSIS DE LA CONFERENCIA DICTADA POR EL AUTOR EL DÍA 29 DE AGOSTO DE  
1997 EN EL ENCUENTRO BUENOS AIRES DE AGRIMENSORES

---

- a) Actualización Catastral y Revalúo Inmobiliario.
- b) Catastro Fiscal y Sistema de Información Territorial.
- c) Publicidad Catastral y su alcance.
- d) Servicios a terceros.

### a) LA ACTUALIZACION CATASTRAL Y EL REVALUO INMOBILIARIO :

Desde el año 1991 y en función de la necesidad de impulsar inversiones en nuestro país, garantizadas mediante créditos hipotecarios, apreció la necesidad de contar con un régimen catastral y valuatorio de la propiedad raíz de todo país, debidamente actualizado y utilizando las tecnologías modernas en la materia.

Además esto resulta útil para optimizar la recaudación de los impuestos cuya base imponible es la detentación de bienes inmuebles y su valuación fiscal.

Considerando esta necesidad económica y fiscal, el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento otorgó un empréstito al Estado Argentino de aproximadamente US\$ 500.000.000, que luego por subrogación fueron entregados a la mayoría de los Estados Provinciales con la finalidad expresa de la actualización de sus registros catastrales y el revalúo de la propiedad inmobiliaria en cada territorio provincial.

A partir del año 1994, se iniciaron las tareas de ejecución de varios proyectos de actualización catastral, siendo los más avanzados en la actualidad los de la Provincia de Misiones, culminado en el mes de Abril de 1997 y de la Provincia de Santa Fe con fecha prevista de finalización para el mes de Marzo de 1998, sin perjuicio de trabajos prácticamente concluidos en las Provincias de San Juan, Río Negro, San Luis, etc.

No es materia de esta disertación, apreciar la evolución puntual de esos proyectos de Actualización Catastral en cada territorio Provincial, sino destacar la necesidad de

una reforma de las legislaciones catastrales provinciales e incluso de la legislación nacional, a tenor del resultado de las aludidas obras públicas.

En efecto, la tarea realizada, supuso una significativa inversión cuya amortización necesariamente debe realizarse a través de un incremento de la recaudación de los tributos ligados a la valuación inmobiliaria, como por ejemplo el impuesto inmobiliario por excelencia y el impuesto de sellos en aquellas jurisdicciones provinciales que aún lo mantienen, para la devolución del empréstito y mejorar la recaudación fiscal ; pero la oferta de servicios que puedan realizar los organismos catastrales transformados en verdaderos sistemas de información territorial gracias al aporte tecnológico de estos procesos de actualización catastral, es también el medio para permitir la amortización de dicha inversión.

Sin embargo, esta actualización que en la doctrina catastral se denomina de carácter masivo y periódico, solo puede ser realizada en forma directa por el Estado y a través de una importante erogación en períodos muy prolongados de tiempo (usualmente 10 años), por ende no es factible pensar en la ejecución de trabajos de la envergadura y costo, en períodos menores de tiempo, lo que conlleva el riesgo de una inmediata desactualización del registro catastral atento a la dinámica del tráfico inmobiliario y la consiguiente pérdida de la inversión realizada.

Debemos aseverar entonces, que la actualización catastral y el revalúo inmobiliario producidos a través de los distintos proyectos ejecutados como Contrato de Obra Pública en 18 Provincias Argentinas desde 1994 en adelante, han respondido a una actualización de carácter periódica del catastro, con un relevamiento censal íntegro de los inmuebles con finalidades fiscales, topográficas, estadísticas y de mejoramiento técnico en la determinación del estado parcelario pero, es imprescindible continuar esta tarea con la actualización permanente del registro catastral, plasmada en métodos y normas que así lo garanticen.

#### **b) CATASTRO FISCAL Y SISTEMA DE INFORMACION TERRITORIAL :**

En el plano fiscal supuso una determinación impositiva de oficio de la existencia de las parcelas, de su ubicación física y cualidades económicas y del correlato jurídico en cuanto a quienes son los titulares dominiales de los inmuebles que integran un bien inmueble inscripto en el Registro de la Propiedad, al igual que el conocimiento fehaciente de la existencia de posesiones. Además este relevamiento censal, ha contribuido sobremedida para la detección de parcelas no registradas, así se observa que en la Provincia de Santa Fe donde se estimaba la existencia de 90.000 parcelas no registradas sobre un padrón de 1.100.000 parcelas, se detectaron hasta la fecha y encontrándose el censo avanzado en un 80% del total del territorio provincial, CIENTO CUARENTA MIL (140.000) parcelas no registradas y que el número de parcelas totales, alcanzará a 1.300.000.

Si a ello sumamos, que las mejoras no declaradas, oscilan en el 42% del total de emisión del padrón del Impuesto Inmobiliario Provincial, desde el punto de vista fiscal

este proceso de actualización catastral ha resultado sumamente exitoso, ya que permite conocer de modo fehaciente cual es la riqueza territorial de la provincia, en el caso particular Santa Fe, contribuyendo en gran medida no solo a la mejora de la recaudación sino a la equidad tributaria.

Pero estos proyectos han concluido y en algunos casos con relevamientos censales que al momento de la terminación de la obra, determinan que ciertas zonas de los territorios provinciales han sido relevados o censados prácticamente con tres años de antigüedad, lo que en buen romance y en la dinámica de tráfico inmobiliario implica una desactualización de cierta importancia.

Esto plantea el gran interrogante al que debemos brindar respuesta sobre como mantener la actualización o procurar un sistema de actualización catastral permanente y es allí donde debemos revelar cual es la misión del agrimensor y de la agrimensura en esta tarea y ante la profunda reforma producida en los catastros provinciales y si resulta necesario o no reformar la legislación aplicable y al alcance de dichas reformas, en tal caso, para coadyuvar al mantenimiento y conformación de la información catastral de base que ha sido actualizada a un alto costo.

En esta premisa entendemos que, tanto de la doctrina como legislación de los últimos 40 años, surge claramente que el medio más idóneo para la actualización permanente de un registro catastral, es la verificación del estado parcelario ante cualquier traslación o modificación de derechos inmobiliarios y como medida previa a este acto jurídico y acompañando a la certificación que emite el Organismo Catastral en base a su registro.

Ello permitirá mantener actualizado el estado parcelario en su aspecto físico, económico y jurídico y en razón de la imposibilidad de ejecutar esta tarea de oficio por parte del Organismo Catastral o aún delegándola en entes menores, como pueden ser entidades intermedias o las Municipalidades o las Comunas, resulta atinado encomendar esta tarea de verificación y actualización al profesional de la agrimensura, que deberá efectuarla a través de un relevamiento expeditivo.

En tal sentido, en nuestra opinión resulta plausible la experiencia recogida en los últimos años en la Provincia de Buenos Aires y por la aplicación de la Ley Provincial n° 10707, independientemente de si semánticamente es correcto denominarla constitución del estado parcelario.

Por ello, la misión a desarrollar por el profesional de la agrimensura ante esta reforma de los catastros provinciales, es propender a fijar los métodos y procedimientos más eficaces para mantener la actualización de dichos registros y consideramos que la verificación del estado parcelario es el más adecuado. Esto supone, introducir una reforma profunda en la mayoría de las legislaciones provinciales como lo han hecho recientemente las Provincias de Santiago del Estero y Neuquén, en analogía a lo prescripto en la Ley Provincial Bonaerense 10707 e imponiendo la verificación del estado parcelario, adaptando a las características socioeconómicas regionales, cada Estado Provincial la modalidad de ejecución de este proceso de actualización permanente.

Es indudable, que la incorporación de una norma en tal sentido en la legislación civil de fondo contribuirá a la mejor y mas eficaz implementación de este método de actualización.

### **c) PUBLICIDAD CATASTRAL Y SU ALCANCE :**

Conocemos que la Publicidad Catastral, es el medio de exteriorización de los asientos de registración catastral, que informan o dan noticias sobre el estado parcelario de los bienes inmuebles registrados en el archivo catastral.

El medio de publicidad por excelencia es el denominado Certificado Catastral, que rige en, prácticamente, todas las Legislaciones Catastrales Provinciales y que resulta una herramienta imprescindible para la plena aplicabilidad del denominado Principio de Especialidad Registral o Exacta Determinación del Bien Inmueble en su aspecto físico y como correlato en este sentido de los derechos dominiales o posesorios que se ejercen sobre la cosa inmueble, como se ha sostenido reiteradamente en doctrina, supone el asiento territorial de los derechos inscripto en el Registro de la Propiedad o de la posesiones ostentadas.

En nuestro Sistema Registral Inmobiliario y superados con el dictado del Artículo 2505 del Código Civil por la reforma de la Ley 17711 en el año 1968, los conflictos interpretativos emanados de la nota al Artículo 3203 del Código Civil realizada por el codificador original, la publicidad que ofrece el Registro Catastral como la del Registro de la Propiedad Inmueble es meramente una publicidad noticia sin carácter constitutivo de derechos sino meramente declarativos y pueden acceder a ella quienes detenten o acrediten intereses legítimo a ese objeto.

Esta cuestión es la que debe preocuparnos a la luz de los trabajos de actualización catastral masiva realizada en los distintos Organismos Catastrales Provinciales, atento a que la publicidad emanada de Catastro hoy resulta de suficiente veracidad y fehaciencia, de modo tal que pueda recurrirse a ella sin temor alguno a que esa tenga un apreciable grado de desactualización, podemos decir particularmente en aquellas jurisdicciones provinciales que más han avanzado con sus programas de Actualización Catastral, que el Registro Catastral hoy resulta completamente fiable para terceros, reflejando el actual estado parcelario de los inmuebles o con un grado de desactualización en función temporal, realmente ínfimo.

Esto supone, que debemos proteger adecuadamente esa Base de Datos, sobre todo a la luz de la consagración constitucional del derecho de Habeas Data o de intimidad y preservación de los datos relativos a una persona, en este caso los particulares propietarios o poseedores de bienes inmuebles, evitando una publicidad indiscriminada y a la que puedan acceder quienes no acrediten el interés legítimo para ello.

La introducción de nuevas técnicas de registración catastral a través de estos proyectos de actualización y consecuentemente la emisión de la información, hace necesario que las Legislaciones Catastrales Provinciales se adapten a esta nueva tecnología, pre-

viendo normas que fijen expresamente quienes son considerados interesados legítimos en la información, el procedimiento para acceder a ella y las eventuales sanciones ante la emisión de esta publicidad o información de modo irregular.

Esta protección, además debe alcanzar a la totalidad del archivo, no solo a los legajos y folios parcelarios si no también al Registro Cartográfico, más considerando el alto costo de su desarrollo en el marco de los proyectos de Actualización Catastral y que la emisión de información en base a los mismos o de copias de las cartas gráficas obrantes en el Registro Catastral, es uno de los medios idóneos para generar recursos propios en los Organismos Catastrales, siendo menester que la Legislaciones Catastrales prevean el pago de derechos por la publicación de cartografía y eventuales sanciones ante la falta de cumplimiento a esa obligación que incluye la autorización para el uso de la cartografía.

Es factible, que los Organismos Catastrales concreten convenios de complementación de servicios con otros organismos públicos o entidades privadas vinculadas a la actividad Catastral o que requieran de esta información, en estos casos siempre deberán preservarse los derechos de propiedad intelectual, que pertenecen al Organismo Catastral, sobre la información obrante en sus registros y el adecuado uso o manejo de la misma.

En consecuencia, es imprescindible la reforma de la legislación catastral, contemplando la protección de su base de datos ante una posible publicidad indiscriminada, que podrá afectar la fehaciencia de los datos allí registrados y atentar contra derechos personalísimos consagrados constitucionalmente de aquellos sujetos interesados en la información obrante en este registro lo que, además de la previsión legal, exige la adopción de recaudos de seguridad en el plano informático.

#### **d) SERVICIOS A TERCEROS :**

Lo expuesto sucintamente en los apartados anteriores, nos lleva a apreciar que el Organismo Catastral, a raíz de la transformación operada por los procesos de actualización en los que se encuentra inmerso, se transforma en un ente prestatario de servicios, ya que puede brindar información, generar información y vender dicha información, la que en la tendencia a contar con un sistema de información territorial multifinanciado, permite que el catastro sea utilizado como una herramienta tanto para la seguridad jurídica, la equidad fiscal como la planificación gubernativa en programas de desarrollo y control demográfico, obra pública, inversiones productiva, crédito, etc..

Estos servicios a terceros, además se transforma en una fuente de recursos genuina y propia del Organismo Catastral, que por su especial naturaleza, entendemos que el propio organismo debe percibir, regular y controlar, transformándose en un fondo afectado, aunque éste por razones de índole presupuestaria que dependen de cada jurisdicción provincial, ingresen a denominadas Cuentas de Rentas Generales.

En consecuencia de lo expresado, es que proponemos que las legislaciones catastrales, al igual que ya acontece en provincias como Misiones, Buenos Aires y Córdoba

entre otras, incorporen expresamente la posibilidad de brindar servicios a terceros, fijando por vía reglamentaria cuáles son estos servicios, el alcance y modalidad de prestación de los mismos, se prevea la imposibilidad de afectar incumbencias profesionales que pudieran verse afectadas en un marco de supuesta competencia desleal entre el organismo catastral y profesionales habilitados en forma particular para brindar dichos servicios, las tarifas a fijarse por los mismos y el destino que se brinde a dichos fondos, que deben privilegiar la cobertura de gastos operativos del Organismo Catastral, especialmente los atinentes al permanente mejoramiento y actualización de la actividad de aquél.

Reseñamos algunos de dichos servicios :

1) Estudio y búsqueda de antecedentes, es lo que comúnmente se denomina como estudio de títulos o de antecedentes dominiales, que demandan una gran inversión de hora-hombre de trabajo o de impresión de formularios continuos para la emisión de información, es una actividad usual en la mayoría de los Organismos Catastrales y que por su significación en cuanto al esfuerzo que le demanda al Organismo Catastral y la importancia que reviste para quien lo requiere, debe encontrarse tarifado ;

2) Anotaciones especiales, en las cuales se pueden incluir aquellas que revisiten un especial interés, como la afectación a expropiación, restricciones al dominio, obliándose tanto por su registración específica como por la emisión de información con dicha base ;

3) La emisión de certificados e informes catastrales, tengan o no valor certificante y sin perjuicio de las tasas de actuación administrativa u otros derechos que se abonen por ellos ;

4) Certificados de valuación, donde el Organismo Catastral, además de informar sobre la valuación fiscal, brinda un análisis de la valuación real o tasación del inmueble o los inmuebles en cuestión , sobre todo los requeridos a solicitud de contribuyentes para resolver las cuestiones inherentes a la determinación de honorarios profesionales, resolución de condominios, regularización de trámites impositivos ;

5) Emisión de padrones generales de carácter alfanumérico de contribuyentes,

6) Ejecución de trabajos topocartográficos conformes a un interés particular determinado y de especial magnitud, donde se tendrán en consideración las tareas de campaña y de gabinete a realizarse, viáticos, movilidades empleadas, etc., se incluye en esto la publicación de la cartografía y la realización de trabajos valuatorios conexos ;

7) Consultas y asesoramiento de cualquier naturaleza, ya sea la consulta de legajos parcelarios o documentos cartográficos inscriptos o no en el Registro Catastral como el asesoramiento especializado que se brinde a quienes acrediten interés legítimo ;

8) Celebración de convenios especiales para intercambio de información, en particular con entes de servicios públicos que se encuentran actualmente privatizados como los que brindan el servicio de telefonía, gas, agua potable, etc..

### CONCLUSIONES :

A modo de reseña o conclusión del enfoque que nos merecen los programas, proyectos o planes de actualización catastral desde el punto de vista jurídico, debemos destacar lo siguiente:

I) Debe crearse la conciencia de que es necesaria la actualización permanente de la registración catastral, y que ello demanda no sólo la adopción de las previsiones técnicas y presupuestarias sino también de una legislación acorde, que permita implementar técnicas y métodos de actualización catastral permanente, cubrir sus costos de ejecución y fijar su obligatoriedad, estableciendo cada jurisdicción provincial a aquella que mas de adecue a su realidad socioeconómica, siendo en nuestra modesta opinión el parámetro a seguir, el actualmente ofrecido en la Provincia de Buenos Aires por el llamado sistema de constitución o verificación del estado parcelario regulado en la Ley N° 10.707 ;

II) Establecer la obligatoriedad en la ejecución de planos de mensura, del relevamiento de las mejoras edilicias introducidas en bienes inmuebles urbanos y suburbanos y de datos de significación geoambiental, como por ejemplo, la existencia de fuentes de polución ambiental dentro del bien inmueble mensurado o en los inmuebles colindantes, mencionando en la memoria de la mensura del profesional de la agrimensura interviniente, la fuente tomada para receptar dicho dato, el que tiene característica de publicidad noticia sin que suponga aseverar la fehaciencia de su existencia y efectos ;

III) Procurar que los programas de actualización catastral permitan sentar las bases técnicas, operativas y jurídicas para la conformación de un sistema de información territorial, basado en el archivo catastral, no dilapidando inútiles esfuerzos para crear gran cantidad de registros paralelos con otros entes públicos y privados que utilicen como objeto de trabajo e información a los bienes inmuebles ;

IV) Procurar la descentralización operativa de los Organismos Catastrales, sobre todo en aquellas jurisdicciones provinciales de gran extensión geográfica ;

V) La reforma de las legislaciones provinciales, deberá verse acompañada por el dictado de una legislación nacional de Catastro que fije estas pautas programáticas ;

VI) Destacar que el profesional de la agrimensura debe actuar como un verdadero auxiliar de la registración catastral y no limitar su tarea simplemente a relevar medidas y límites, sino que el relevamiento debe reflejar el estado parcelario del inmueble, incluyendo la incorporación de mejoras edilicias, información sobre datos que resulten de interés o significación física, jurídica, ecológica y económica y tasar el bien en cuestión.

Lo publicado constituye el documento base de la conferencia pronunciada por su autor en el Encuentro BUENOS AIRES de Agrimensores realizado el 29 de agosto de 1997 en la Ciudad de Buenos Aires.

## SEPARATAS Y PUBLICACIONES

- **Reunión de Especialistas de Agrimensura de las Universidades Nacionales y Privadas del 15 al 17 de junio de 1987.-** Hoja Complementaria N° 2 - Agosto de 1987.
- **Los Registros. La coordinación con el Catastro Territorial para cumplir con la registración de acuerdo a la ley n° 17.801.-** Agrim. Elisco del Río - Boletín N° 3 - Septiembre-octubre de 1987.
- **Los Tribunales de Tasaciones.-** Agrim. Carlos J. Chesñevar - Hoja Complementaria del Boletín N° 3 - Diciembre de 1987.
- **Relaciones del Derecho con la Agrimensura.-** Agrim. Público Juan S. Fernández - Número especial Julio de 1988.
- **La Mensura, recopilación.-** Ing. Agrim. Wilfrido D. López Sillero - Boletín N° 4 - Agosto-septiembre de 1988.
- **Ley N° 10.707 de la Provincia de Buenos Aires.-** Sancionada el 27-10-88. Hoja complementaria del Boletín N° 4 - Octubre-noviembre-diciembre de 1988.
- **Leyes y Reglamentos que regulan el ejercicio de la Agrimensura en la Provincia de Buenos Aires.-** Mayo de 1989.
- **Problemas limítrofes con la República de Chile. Dos contribuciones esclarecedoras.-** Agrim. Adolfo H. Tallaferro y Agrim. Ernesto A. Cela.- Biblioteca del Agrimensor - Noviembre de 1993.
- **El Agrimensor como auxiliar de la Justicia.-** Agrim. Héctor A. Hernández - Biblioteca del Agrimensor - Mayo de 1994.
- **Reglamento Electoral.-** Biblioteca del Agrimensor - Marzo de 1995.
- **La Proyección Gauss Krüger en la definición de la propiedad pública y privada.-** Agrim. Roberto Müller - Biblioteca del Agrimensor - Octubre de 1995.
- **Cartografía Colonial Rioplatense.-** Pbro. Guillermo Furlong - Biblioteca del Agrimensor - Noviembre de 1995.
- **El Agrimensor.-** Agrim. Nelson O. Palumbo - Biblioteca del Agrimensor - Marzo de 1996.
- **La Mensura.-** Agrims. José D. Belaga y Benito Vicioso - Biblioteca del Agrimensor - Mayo de 1996.

- **Del modo cómo se determina y limita entre nosotros una propiedad territorial.-** Agrim. y Abogado Juan S. Fernández - Biblioteca del Agrimensor - Septiembre de 1996.
- **Relaciones del Derecho con la Agrimensura y Mensuras colectivas de las propiedades rurales.-** Agrim. y Abogado Juan S. Fernández - Biblioteca del Agrimensor - Febrero de 1997.
- **Reunión de Especialistas de Agrimensura de las Universidades Nacionales y Privadas del 15 al 17 de junio de 1987.-** (Reimpresión) - Biblioteca del Agrimensor - Mayo de 1997.
- **La Mensura** (2da. parte) - Agrim. José D. Belaga - Biblioteca del Agrimensor - Octubre de 1997.
- **La Publicidad y su relación con algunos principios catastrales.-** Dr. Oscar E. Sarubo - Biblioteca del Agrimensor - Septiembre de 1997.
- **Propuesta. Modificación del texto del artículo 1344 del Código Civil.-** Agrim. Lorenzo M. Albina - Biblioteca del Agrimensor - Diciembre de 1997.
- **Leyes y reglamentos que regulan el ejercicio de la Agrimensura en la Provincia de Buenos Aires.-** Actualización al año 1997.



EDICION DEL  
CONSEJO PROFESIONAL DE  
AGRIMENSURA DE LA PROVINCIA  
DE BUENOS AIRES

Calle 11 N°690 (1900) LA PLATA

Comisión de Publicaciones  
Prensa y Difusión